

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ANLEGER

Groß- Enzersdorfer Strasse 54 - Saltenstrasse 1, 1220 Wien

Das Wohnhaus besteht aus 2 Stiegen mit gesamt 46 Wohnungen, einem Geschäftslokal im Erdgeschoss und 31 PKW-Tiefgaragenstellplätzen.

Stiege 1 in der Groß - Enzersdorfer Strasse 54 besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschossen und 1 Dachgeschoss und hat 33 Wohnungen
Stiege 2 in der Saltenstrasse 1 besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und 4 Obergeschossen und hat 13 Wohnungen

1. BAUAUSFÜHRUNG:

1.1 FUNDIERUNG:

Stahlbetonfundamentplatte

1.2 KELLERMAUERWERK:

Stahlbetonwände

1.3 GESCHOSSMAUERWERK (tragend):

Ausführung in Stahlbeton-Hohlwänden wo statisch erforderlich als Ortbetonwand, Fassade Aussenwandwärmedämmverbundsystem, raumseitig Dünnputz / Spachtelung bzw. Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und beschichtet.

Aufzugswände in 2-schaliger Ausführung in Stiege 1 und einschaliger Ausführung in Stiege 2, da der Aufzug mittig im Stiegenhaus liegt und an keiner Wohnung angrenzt.

Hinweis:

Bei Betonwänden die nicht verputzt oder verblendet werden, sind Farbunterschiede oder Porigkeit zulässig und stellen keinen Mangel dar.

1.4 ZWISCHENWÄNDE:

Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser, gespachtelt und beschichtet. Bei horizontalen und vertikalen Trennfugen (z.B. zwischen zwei unterschiedlichen Materialien wie Gipskarton und Stahlbeton) werden Fugenprofile ausgeführt, wodurch Fugen sichtbar sind.

Hinweis:

Die Anschlüsse von Trockenbauwänden an Betondecken oder Wänden werden mit Profilen getrennt. Die dadurch entstehende dünne Fuge stellt keinen Mangel dar. Die Fuge dient dazu möglich Rissbildungen zu vermeiden.

Die Verspachtelung der Wände erfolgt als Standardverspachtelung Q2. Die Standardverspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen. Es sind streiflichtbedingte Abzeichnungen nicht auszuschließen.

1.5 GESCHOSSDECKEN:

Stahlbetondecken gespachtelt und beschichtet

1.6 DACHKONSTRUKTION:

Dachkonstruktion Stiege 1 und 2.

Das Flachdach wird als Warmdach ausgeführt (Stahlbetondecke, Bitumenvoranstrich, Bitumendampfsperre, Dämmung, Abdichtung, Vlies und Filterschicht und Vegetationsschicht) und einer extensiven Begrünung.

1.7 FASSADEN:

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz

1.8 BALKONE, TERRASSEN UND LOGGIEN:

Balkonbelag: Betonplatten in Kiesbett

Terrassenbelag: Betonplatten in Kiesbett

Terrassen und Balkongeländer aus Flachstahl, grundiert und beschichtet

1.9 STIEGENGELÄNDER + HANDLÄUFE:

Stahlkonstruktion beschichtet

1.10 HAUSEINGÄNGE:

Aluminium/Stahlportal mit thermisch getrennten Profilen, Glastürkonstruktion mit ESG-Isolierverglasung, Panikfunktion (Fluchtweg)

1.11 AUFZUG:

Die Wohnungen sowie das Kellergeschoss und die Tiefgarage werden über eine barrierefreie Liftanlage erschlossen. Dabei handelt es sich um eine elektrisch betriebene Aufzugsanlage ohne Maschinenraum mit elektronischer Steuerung. Die gesamte Kabinenausstattung wird in geschliffenem Edelstahl mit einem Spiegel und der erforderlichen Haltestange ausgeführt. Die Kabine besitzt Teleskopschiebetüren aus Edelstahl, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Kabinentableau verfügt über eine Punktmatrixanzeige für Stockwerk und Weiterfahrtrichtung und wird über Kurzhubtaster bedient.

2. WOHNUNGEN:

2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN, DACHFLÄCHENFENSTER:

Fenster und Fenstertüren :

Wärme gedämmte Kunststoffprofile, 3-Scheibenisolierverglasung, raumseitig weiß, Aussenfarbe nach Wahl des Architekten.

Dachflächenfenster:

Holz / Kunststoffprofile mit Eindeckrahmen und 3-Scheibenisolierverglasung, raumseitig weiß, Aussenfarbe nach Wahl des Architekten.

Hinweis:

Alle Fenster- und Fenstertüren sind 1x jährlich gründlich zu reinigen und die Scharniere zu schmieren. Eventuelle Nachjustierungen sind ebenfalls 1x jährlich und nach Aufwand durchzuführen. Diese Arbeiten sind Wartungsarbeiten und obliegen den Eigentümern und sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt.

2.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Türblatt mit Türspion und Namensschild. Einbruchhemmung in Widerstandsklasse WK3, 3-teilige Spezialbänder, mit Umfassungszarge. Schalldämmwert 38dB, Klimakategorie „c“. Sicherheitsbeschlag mit 5 bzw. 6-facher Verriegelung und Sicherheitszylinder, EI2 30 C.

2.3 WOHNUNGSINNENTÜREN:

Innentüren (Röhrenspan, gefälzte Ausführung) mit weiß beschichteter Oberfläche und ÖN-Stahlzargen weiß beschichtet

2.4 SONNENSCHUTZ:

Dachflächenfenster mit Außenbeschattung, elektrisch betrieben,
Fenster- und Fenstertüren mit Außenbeschattung, elektrisch betrieben

Hinweis:

Eventuelle Nachjustierungen sind ebenfalls 1x jährlich und nach Aufwand durchzuführen. Diese Arbeiten sind Wartungsarbeiten und obliegen den Eigentümern und sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt:

Bitte beachten Sie die in den Beschreibungen angeführte Windklasse. Sollte es zu Beschädigungen durch Sturm kommen ist die Gewährleistung nicht mehr gegeben.

2.5 FUSSBÖDEN:

Ausführung Fußbodenheizungsestrich lt. Ö-Norm auf Trittschall-, bzw. Trittschall- und Wärmedämmung

Vorraum, Bad und WC Keramischer Belag

Küche verflieset oder mit Klebe- oder Fertigparkett ausgestattet.

Wohn- und Schlafraum mit Klebe- oder Fertigparkett ausgestattet.

Abstellraum je nach Situierung verflieset oder mit Klebe- oder Fertigparkett ausgestattet.

Hinweis:

Die Fußböden werden mit schwimmenden Estrich und Trittschalldämmung hergestellt. Randverformungen und Absenkungen bei schwimmenden Estrichen sind nicht vermeidbar. Die Absenkungen treten vor allem in den ersten Jahren auf und beruhen auf Bauteilbewegungen und können im Randbereich bis zu 5mm betragen. (Setzungen sind daher kein Mangel).

2.6 WÄNDE UND DECKEN:

Wände und Decken weiß wischfest gemalt.

Wände im Bad mit keramischen Fliesen. Die Verfliesung erfolgt bis zur abgehängten Decke auf 2,30 m. Bei den Bädern in denen keine abgehängte Decke ist wird die Verfliesung bis zur Decke geführt.

Wände im WC werden mit keramischen Fliesen bis 1,20 m Höhe verflies. Oberhalb der Verfliesung im WC werden die Wände und Decke mit weißer wischfester Innenraumfarbe beschichtet

2.7.1 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

Der Bauträger hat General Facility Supply technisches Gebäudemanagement GmbH als Betreiber der Wärmeversorgung beauftragt. Der Betreiber schließt mit den Eigentümern einen Rahmenvertrag zur Lieferung der Energieversorgung für Ihre Wohnung ab.

General Facility Supply technisches Gebäudemanagement GmbH errichtet eine Sole / Wasser Wärmepumpe im Technikraum die mit Tiefensonden gekoppelt ist.

Die Beheizung erfolgt über die Fußbodenheizung, die Temperatur ist in jedem Aufenthaltsraum (Zimmer - und Wohnzimmer) individuell einstellbar.

Im Bad sind Rohrheizkörper als Handtuchtrockner für die Erhaltung der Komforttemperatur während der Übergangszeit montiert, Farbe Weiß. Die Dimensionierung erfolgt laut Wärmebedarfsberechnung.

2.8 SANITÄR -INSTALLATION:

Wasserarmaturen sind als Mischwasserarmaturen ausgeführt. Die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser erfolgt mittels Durchflussmengenähler. In der Küche befindet sich eine Aufputzinstallation mit Anschlussmöglichkeit für Spüle- und Geschirrspüler.

Bad bestehend aus 180/80 cm Kunststoffeinbauwanne in weiß, Wannenfüll- und Brausebatterie, Keramik-Waschbecken weiß mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine als UP-Installation mit UP- Siphon.

Dusche (bodeneben) sofern im Grundrissplan vorgesehen, bestehend aus: verflieser Dusche, Brausebatterie, Duschwand und Türe aus Glas.

WC bestehend aus Hänge-WC mit weißer Keramikschale, UP-Spülkasten mit Zwei-Spültechnik 6/3 ltr. und Handwaschbecken weiß mit Einlochmischbatterie.

Hinweis:

Sämtliche Silikonfugen im Bereich der Badewanne und im Bereich der Dusche sind Wartungsfugen. Die Überprüfung und Instandhaltung obliegt dem Eigentümer. Sollte durch eine nicht gewartet Silikonfuge ein Wasserschaden entstehen trägt der Eigentümer die Sanierungskosten.

2.9 LÜFTUNG / KÜHLUNG:

LÜFTUNG:

Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Diese dient der lufthygienschen Be- und Entlüftung der Wohnung. Sie hat drei einstellbare Gebläsestufen und arbeitet automatisch im Hintergrund.

Hinweis:

Auf Grund von technischen Gegebenheiten diverser Lüftungsleitungsführungen ist es notwendig in den Bädern, WC und Vorräumen eine abgehängte Decke vorzusehen. Dadurch ergeben sich im WC 2.10 m, im Gang / Flur 2.20 m und im Bad 2,30m lichte Raumhöhe.

In Einzelfällen ist es möglich, dass zusätzlich zur abgehängten Decke entlang der Wand im Zimmer oder Wohnzimmer eine Poterie zur Verkleidung der Lüftungsleitung notwendig ist wenn das Zimmer nicht an den Gang / Flur / Bad und WC angrenzt.

Das Lüftungsgerät der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in der Zwischendecke im WC mit einer Revisionsöffnung zur Wartungszwecken montiert. Der Schallpegel in den angrenzenden Aufenthaltsräumen wie Wohnzimmer und Zimmer kann bis zu max 25 db betragen. Dies entspricht der Bautechnikverordnung OIB Richtlinie 5 Punkt 2.6.2

Im WC wo das Lüftungsgerät montiert ist, kann der Schallpegel in der höchsten Stufe bis zu 40 db betragen.

Die Wartung des Lüftungsgerätes ist gemäß den Angaben des Herstellers durchzuführen. Die Kosten für die Wartung trägt der Eigentümer der Wohnung

Küchenlüftung mittels Umluft.

KÜHLUNG:

Die Wohnungen auf Stiege 1 , Top 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30 im 5. OG und Top 1.31, 1.32, 1.33 im Dachgeschoss sowie die

Wohnungen auf Stiege 2, Top 2.09, 2.10, 2.11 im 3.OG und Top 2.12, 2.13 im 4. OG sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.

2.10 KÜCHEN bestehend aus

Einbauküche

Unterschranke mit zum Teil übergelagerten Laden und Oberkästen

Cerankochfeld und Backrohr

Einbaudunstabzugshaube

Mikrowellenherd

Einbauspüle mit Einfachbecken und Abtropfasse mit Einhandmischer

Einbaukühlschrank mit Gefrierteil
Einbaugeschirrspüler

- 2.11 ELEKTROINSTALLATION (die EN 8015 Teil 2 ist nicht Vertragsbestandteil):
Je Wohneinheit ist ein E-Verteiler in Unterputzausführung (Position nach Wahl des Architekten) inklusive Türe mit folgenden Einbauten bzw. Stromkreisen vorgesehen:

2 FI-Schutzschalter, 40/0, 03A, G, 4-polig.
2 Leitungsschutzschalter 13A, 1+N für Licht
2 Leitungsschutzschalter 16A, 1+N für Steckdosen bei Wohnungen bis 75 m²
bis zu 4 Leitungsschutzschalter 16A, 1+N für Steckdosen bei Wohnungen über 75 m²
1 Leitungsschutzschalter 16A, 1+N für Geschirrspüler
1 Leitungsschutzschalter 16A, 1+N für Mikrowellenherd
3 Leitungsschutzschalter 16A, 1, für Elektroherd
1 Leitungsschutzschalter 16A, 1+N für Waschmaschine
1 Leitungsschutzschalter 16A, 1+N für Wäschetrockner

Wohnzimmer:

2x Licht - Deckenauslass mit Aus-, Wechsel- oder Tasterschaltung lt. E-Plan
3x Schuko - Steckdose
3x Schuko - Doppelsteckdose
1x UPC - Anschluss für TV und Internet

ZIMMER:

1x Licht - Deckenauslass mit Aus-, Wechsel - oder Tasterschaltung je nach Anzahl der Türen (und einer Schaltstelle beim Bett im Schlafzimmer)
3x Schuko - Steckdose
1x Schuko - Doppelsteckdose
Anschluss für TV und Internet

KÜCHE:

1x Deckenauslass (bei Wohnküchen in der Wohnzimmerausstattung) enthalten mit Aus- oder Wechselschalter je nach Anzahl der Türen
1x Licht - Wandauslass, ungeschaltet
2x Schuko - Doppelsteckdose über Arbeitsplatte
1x Schuko - Steckdose für Kühlschrank
1x Schuko - Steckdose für Mikrowelle
1 xSchuko - Steckdose für Dunstabzugshaube über Herd
1x Schuko - Steckdose für Geschirrspüler
1x Herdanschlussdose für Elektroherd

VORRAUM:

1x Videogegensprechanlage
1 bis 2 Deckenauslässe. Deckenauslass/lässe werden gemeinsam mit Aus- oder Wechselschalter bzw. Taster geschaltet.
1x Schuko – Steckdose unter einem Schalter

1x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür

FLUR:

1 bis 2 Deckenauslässe. Deckenauslass/lässe werden gemeinsam mit Aus- oder Wechselschalter bzw. Taster geschaltet.

1x Schuko – Steckdose

BAD:

1x Licht - Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter mit Kontrolllicht je nach Anzahl der Türen

1x Licht - Wandauslass mit Aus- oder Wechselschalter mit Kontrolllicht je nach Anzahl der Türen

1x Schuko - Doppelsteckdose (UP-FR) neben Waschtisch

1x Schuko - Doppelsteckdose (UP-FR) für Waschmaschine und Wäschetrockner

WC:

1x Licht - Deckenauslass mit Ausschalter und Kontrolllicht

ABSTELLRAUM:

1x Licht - Deckenauslass mit Ausschalter und Kontrolllicht

1x Schuko - Steckdose

BALKON, LOGGIEN UND TERRASSEN:

1x Wandauslass mit Leuchte, Ausschalter vom angrenzenden Zimmer

1x Schuko - Steckdose (feuchtigkeitsbeständig)

2.12 FERNSEHEMPFANG:

UPC-Anschluss in allen Wohnräumen

2.13 RAUCHWARNMELDER:

in Aufenthaltsräumen und Vorraum

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

3.1 HAUPTINGANG (STIEGE 1) Adresse: Groß - Enzersdorfer Strasse 54:

Zugang zu den Wohnungen Top 1.01 bis 1.33

Die Brieffachanlage befindet sich im Eingangsbereich

HAUPTINGANG (STIEGE 2): Adresse: Saltenstrasse 1:

Zugang zu den Wohnungen Top 2.01 bis 2.13

Die Brieffachanlage befindet sich im Eingangsbereich

3.2 STIEGENHAUS / GÄNGE:

Stiege 1 und 2:

Fußbodenbelag keramische Fliesen

Wände : Weiss beschichtet

Deckenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

- 3.3 KINDERWAGEN - UND FAHRRADABSTELLRAUM (STIEGE 1 und 2):
Bodenbelag Estrich versiegelt , Wände weiß mit Innenraumfarbe beschichtet
- 3.4 EINLAGERUNGSRÄUME (KG - STIEGE 1 und 2):
Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss der jeweiligen Stiege vorhanden. Die einzelnen Einlagerungsräume sind mit Systemtrennwänden voneinander getrennt. Bodenbelag Estrich versiegelt.
- 3.5 MÜLLRAUM:
Bodenbelag Estrich versiegelt. Wände weiß gemalt. Scheuerleiste an den Wänden
- 3.6 GARAGE:
Im Haus befindet sich eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen (Doppelpark System). Ein- und Ausfahrt einspurig mit Ampelregelung. Die Garage wird über die Brandentrauchung natürlich be- und entlüftet. Das Garagentor wird elektrisch betrieben und ist über Handsender öffnbar. Garagenbodenbelag als Asphaltbelag im Gefälle. Jeder Stellplatz verfügt über eine Leerverrohrung zur Nachrüstung für eine Elektro- und Ladesteckdose bis max. 5 kW Ladeleistung.
- 3.7 HEIZRAUM (KG STIEGE 1)
Bodenbelag Estrich versiegelt. Es wird festgehalten, dass die Heizanlage (Wärmepumpe samt aller erforderlichen techn. Einrichtungen) im Eigentum des Wärmeversorgungsunternehmens steht.
4. AUSSENANLAGE:
 - 4.1 WASSERANSCHLÜSSE:
Allgemeinbereich Hof: Zur Bewässerung der Grünflächen im Hof gibt es einen Wasseranschluss entleerbar im KG

Stiege 1 und 2: Alle Terrassen besitzen einen frostsicheren Wasseranschluss. Balkone und Loggien ohne Wasseranschluss.
 - 4.4 AUSSENBELEUCHTUNG:
Hauseingangsbereich: Deckenbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Im Hof Pollerleuchten, gesteuert über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.
 - 4.5 KLEINKINDERSPIELPLATZ
Im Allgemeinbereich befindet sich ein Kleinkinderspielplatz mit Sandspielkiste.

5. ALLGEMEINE HINWEISE:

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehört insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Der Bauträger behält sich vor Änderungen in der Ausführung und Abweichungen von Bildern in Verkaufsunterlagen vorzunehmen.

Es handelt sich hierbei um eine allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vorbehaltlich Änderungen auf Grund technischer und/oder architektonischer Erfordernisse.

Der Bauträger behält sich ausdrücklich das Recht vor, Änderungen vorzunehmen

Wien, Jänner 2020