

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

MICRO LIVING

Stand 01/09/2017



Projekt 1060 Wien, Mollardgasse 11

Mollardgasse 11
1060 Wien

Gst.Nr.: 809/1
EZ.: 782

Eigentümer und Projektentwicklung:

trivium GmbH und Co Ertragswerte 40 KG, Martinstraße 10, 1180 Wien

1. ALLGEMEINE PROJEKTDATEN	4
1.1. GEOGRAPHISCHE LAGE – ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	4
1.2. PROJEKTbeschreibung	4
1.3. RENDERINGS	5
2. ALLGEMEINFLÄCHEN AUSSTATTUNG	6
2.1. STIEGENHAUS	6
2.2. TROCKENBAUARBEITEN	6
2.3. WOHNUNGSTRENNWÄNDE	6
2.4. BÖDEN	6
2.5. WÄNDE	6
2.6. DECKEN	6
2.7. VERPUTZARBEITEN	6
2.8. SCHLOSSERARBEITEN	6
2.9. EINLAGERUNGSRAUM (KELLERABTEIL)	6
3. ALLGEMEINFLÄCHEN TECHNIK	7
3.1. STROMVERSORGUNG	7
3.2. HEIZUNG UND WARMWASSER	7
3.3. WASSERVER- UND ENTSORGUNG	7
3.4. BLITZSCHUTZANLAGE	7
3.5. SCHLIEßANLAGE	7
3.6. BRIEFKASTENANLAGE	7
3.7. AUFZUG	7
3.8. BELEUCHTUNG	7
4. WOHNEINHEITEN TECHNIK	8
4.1. SANITÄRAUSSTATTUNG	8
4.2. ELEKTROINSTALLATION	9
4.3. GEGENSPRECHANLAGE	10
4.4. LÜFTUNG	10
5. WOHNUNG AUSBAU	11
5.1. FENSTER	11
5.2. TÜREN	12
5.3. FUSSBODENAUFBAU	12
5.4. BODENBLÄGE	12
5.5. WOHNUNGSTRENNWÄNDE	12

6. SONDERWÜNSCHE/ÄNDERUNGEN	16
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	16
8. PROJEKT BETEILIGTE	17
9. INFORMATION ZUR SONDERWUNSCHABWICKLUNG	18

1. Allgemeine Projektdaten

1.1. Geographische Lage – öffentliche Verkehrsanbindung

Das Haus befindet sich an einem verkehrstechnisch exzellent angebundenen Ort in Wien 6 und ist optimal für das städtische Leben und Arbeiten geeignet. Innerhalb kürzester Zeit erreicht man mit der U-Bahn (U4 Station Pilgramgasse) die Hotspots von Wien. Zu Fuß bewegt man sich innerhalb von Minuten im Herzen der Stadt. 2 Min zum Naschmarkt, 5 Min zur Mariahilferstraße und 7 Min in den 1. Bezirk. Das Haus ist damit der ideale Ausgangspunkt für ein aktives Leben und Arbeiten am Puls der Zeit.



1.2. Projektbeschreibung

Das Alt-Wiener Zinshaus wurde im Jahr 1875 vom Architekten Johann Friedl erbaut.

Das Objekt ist in drei Teile gegliedert: Haupttrakt (A) ist der Straßentrakt mit sehr gut erhaltener Fassade und schönem Stiegenhaus. Im Hof befinden sich zwei im rechten Winkel gekoppelte Seitentrakte, wobei einer (B) in der gleichen Epoche wie der Straßentrakt, und der zweite (C) in den 1990ern errichtet. Bis dato wurde es als Bürogebäude verwendet und ist total bestandsfrei. Eine Umwidmung auf Wohneinheiten, exklusiv dem Neubau (Teil C), liegt vor.

Die Regelgeschoße werden entkernt und gut geschnittene Wohnungen eingebaut, das Dach im Straßentrakt wird abgetragen und 2 neue Geschoße werden aufgesetzt. Im Hof werden teilweise Balkone und Terrassen in den Regelgeschoßen vorgesehen. Die Living Office Einheiten im Hof erhalten eigene Atrien (Innenhöfe), die Alu-Glas Fassade wird teilweise erhalten und die Dachflächen werden nutzbar gemacht (Terrassen)

Im Dachgeschoß wird neben hochwertigen Einheiten auch ein High-end Top mit Schwimmbad geschaffen und werden im Erdgeschoss für dieses zugehörige Inhouse Parkplätze errichtet.

Die Sanierung beinhaltet die Adaptierung und teilweise Erneuerung aller Hauptstränge (Strom, Gas, Zu- & Abwasser, Kabel-TV, Internet), und zwar für alle Wohn-Tops, sowie die Verlängerung und Umbau des existenten Aufzuges.

1.3. Renderings



2. Allgemeinflächen Ausstattung

- 2.1. Stiegenhaus** Instandsetzung der bestehenden Stiegen inkl. Geländer und Handlauf bzw. Neuschaffung im EG auf Grund der neuen Erschließungssituation
- 2.2. Trockenbauarbeiten** Nichttragende Innenwände als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskarton beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle ausgeführt
- 2.3. Wohnungstrennwände** Ohne lastableitender Funktion: schallentkoppeltes Doppelständerwerk, beidseitig zweifach mit Gipskartonfeuerschutzplatten beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle und zusätzlicher Vorsatzschale
- 2.4. Böden** Stiegenhaus/Allgemeinbereiche: verflieset mit Randsockel, Rutschklasse 9 oder höher. Müllraum im Keller mit keramischen Platten, Fahrrad-Abstellraum (ohne Stufen erreichbar) im Keller und neue Kellerabteile in Gussasphalt
- 2.5. Wände** Stiegenhaus/Allgemeinbereiche: Sockel Höhe 25 cm mit Latex Farbe gemalt
Fahrradräume, Einlagerungsräume, restliche Räume: Halbdispersionsfarbe Marke SEFRA, weiß gemalt
- 2.6. Decken** Stiegenhaus/Allgemeinbereiche: Decken verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen in Dispersion weiß Marke SEFRA
Einlagerungsräume, restliche Räume: Decken verputzt bzw. gespachtelt mit Dispersion weiß Marke SEFRA
- 2.7. Verputzarbeiten** Die Oberflächen auf mineralischem Mauerwerk werden vorbehandelt und vollflächig verputzt.
- 2.8. Schlosserarbeiten** Bestehendes Stiegen Geländer im Stiegenhaus wird saniert und ergänzt. Handlauf: Holz natur lackiert
- 2.9. Einlagerungsraum (Kellerabteil)** Jede Wohnung erhält ein Einlagerungsabteil im Kellergeschoss mit etwa 220cm Raumhöhe. Die Kellerabteiltrennwände als auch die Türen werden als Metallgitterkonstruktion ausgeführt

3. Allgemeinflächen Technik

- 3.1. Stromversorgung** Die Energieversorgung erfolgt durch den städtischen Versorgungsbetrieb Wiener Stadtwerke AG – Wien Strom GmbH.
- 3.2. Heizung und Warmwasser** Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über einen bestehenden Gaswertbrennkessel im Heizraum (Kellergeschoß). Die Abrechnung erfolgt separat für jede Wohneinheit. Die Wärmeverteilung in den Dachgeschoß-Einheiten und den Living Offices erfolgt über Fußbodenheizung, in den Regelgeschoßwohnungen (City Flats) und Micro Living Einheiten sind Heizkörper vorgesehen.
- 3.3. Wasserver- und entsorgung** Versorgung über öffentliches Wassernetz, Abrechnung erfolgt separat für jede Wohneinheit. Entsorgung von Schmutz- und Regenwassern über das öffentliche Kanalsystem.
- 3.4. Blitzschutzanlage** Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamenterder ausgestattet
- 3.5. Schließanlage** Es wird ein Klingeltableau mit Tastern für die Regelgeschosseinheiten eingebaut, sowie zusätzlich Videomodule für die Dachgeschosseinheiten, es werden 3 Schlüsselsets pro Top (Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Postkastenschlüssel) geliefert
- 3.6. Briefkastenanlage** Die Briefkastenanlage ist im Zugangsbereich situiert
- 3.7. Aufzug** Triebwerksraumloser Personenaufzug (Durchlader) nach ÖNORM EN 81/1 und ASV 2008
Die Aufzugsanlage hat einen barrierefreien Zugang und führt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss. Die Ebenen DG1 und DG 2 sind nur mit Schlüsselschalter erreichbar.
- 3.8. Beleuchtung** Die Beleuchtung der Allgemeinräume wird über Taster der Fa. Berker gesteuert

4. Wohneinheiten Technik

4.1. Sanitärausstattung

Die Einrichtung der Badezimmer gemäß den Plänen entweder mit Badewanne und/oder Duschtasse.



Symbolfoto

Badewanne

Comfort Classic Acryl Duo Wanne, Farbe: Weiß (Alpin), Artikel-Nr.: CCDW180
Außenmaße ca 1800x800x490mm, Innenmaße

Armatur

Hansgrohe Metris Einhebel-Wannenmischer Aufputz, Oberfläche: chrom
inkl. Standhandbrause

Duschtasse

ACRYL-BRAUSETASSE Comfort Top Edition Design



Symbolfoto

Duscharmatur

Hansgrohe Metris Einhebel-Brausemischer Aufputz
inkl. Handbrause und Brausestange

Duschtrennwände

Echtglas (Einscheibensicherheitsglas ESG) mit Clean-Beschichtung
Gesamthöhe 200cm



Symbolfoto

Waschbecken

Comfort Top Edition Design
Vollkeramik Waschbecken in der Größe 60x46cm, Farbe: Weiß, 1 Hahnloch mittig mit Überlauf

Armatur:

Hansgrohe Metris Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur



Handtuchheizkörper:

Weinmann & Schanz Opti Crono 1000 Watt

Farbe: Weiß RAL 9016, H=1475mm, B=600mm, Leistung: 1000 Watt

WC

Laufen-Pro S spülrandloses Wand-/Hänge-WC

Betätigungsplatte

TECE loop, weiß

Handwaschbecken

Laufen Pro A Handwaschbecken, Größe ca 360 x 250 mm

Armatur

Hansgrohe Metris Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur,

Waschmaschinenanschluss

Standardmäßig vorgesehen, wo im Plan eingezeichnet

Küche

Installationsvorbereitung (Kalt- & Warmwasserzulauf, Wasserabfluss, Starkstromanschluss für Backrohr, Steckdosen für Geschirrspüler und Kühlschrank), lt. Installationsplan

4.2. Elektroinstallation

Schalterprogramm: Fa. BERKER Modul S1, weiß, lt. Elektroinstallationsplan

Steckdosenauslässe ST / Lichtauslässe LA / TV - Auslässe (Leerverrohrung)

Wohnraum < 20m² 5 ST / 2 LA / 1 TV

Wohnraum > 20m² 8 ST / 3 LA / 1 TV

Schlafraum 5 ST / 1 LA / 1 TV

Küche 5 ST / 1 LA / zus. je 1 x für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler

Bad 2 ST / 2 LA

WC 1 ST / 1 LA

Vorraum / Gang 2 ST / 2 LA

Terrassen / Balkone 2 ST / 2 LA (Wandauslass)

Seite 9 von 18

4.3. Gegensprechanlage

Mit Türöffner neben Wohnungseingangstür (Bandgegenseite)

4.4. Lüftung

Innenliegende Räume und Sanitärräume werden über Unterputzventilatoren entlüftet.



5. Wohnung Ausbau

5.1. Fenster



Fenster

Die bestehenden, hochwertigen Fenster werden überarbeitet.

Neu zu schaffende Fenster aus hochqualitative Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, Farbe

Innen: Weiß RAL9016, Außen Alu-Deckschale basaltgrau, Dreh-Kipp-Beschläge.

Teilweise sind „Erkerfenster“ vorgesehen.

Außenfensterbänke

Zinkblech mit seitlichen Abschlüssen

Innenfensterbänke

Helopal, Farbe: Weiß RAL 9016

5.2. Türen



Wohnungseingangstür

Einbruchhemmende WK3 Vollbautüren, Doppelfalz, z.B. Reinex, Türspion, Durchgangslichte mindest. 90/200cm

Sofern behördl. gefordert mit Brandschutzqualifikation EI2-30C mit Freilauftürschließer.



Innentüren

Qualitäts-Röhrenspantür mit glatter Holzumfassungszarge, Einfachfalz mit umlaufender Gummidichtung, weiß lackiert (zB Reinex), zwei dreiteiligen Objektbändern, Drücker mit Rosetten in Aluminium eloxiert (zB FSB 1076).

Bad und WC Türen mit WC – Verriegelung.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

5.3. Fußbodenaufbau

Fußbodenaufbau besteht aus gebundener Styropor-Beschüttung, Trittschalldämmplatte, schwimmend verlegter (schall-entkoppelter) Heizestrich

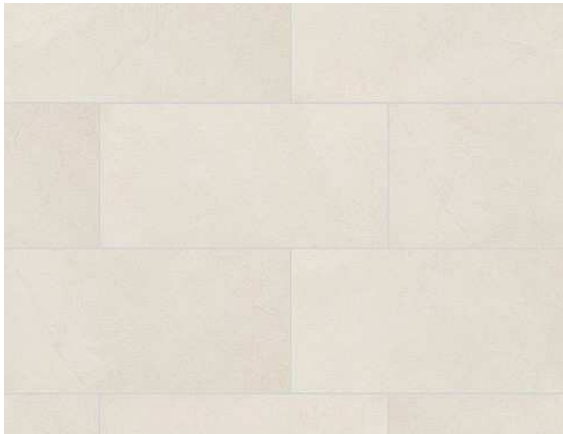
5.4. Bodenbeläge

Symbolfotos



Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Zimmer, Vorraum, Abstellraum

2- Schicht Fertigparkett aus Eiche, astig sortiert, Oberfläche geölt, Oberflächenveredelung gebürstet, ca. 2245mm x 193mm, Gesamtstärke: 14mm, Nuttschicht: 3,6mm, gerade verlegt, zB: Weitzer Parkett Clipseystem
Parkettleiste furnierummantelt zum Parkettboden passend.



Badezimmer, WC

Wandfliesen

30/60 Floor Gres chromtech/1.0 cool/1.0 poliert, Verfliesungshöhe im gesamten Bad bis Türstockoberkante und im WC-Bereich bis Spülkastenoberkante

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Bodenfliesen

30/60, Floor Gres chromtech/1.0 cool/1.0 od. cool/2.0 matt

5.5. Wohnungstrennwände

Bestehende Wohnungstrennwände

aus Normalformatsteinen (Vollziegelmauerwerk) beidseitig mit ökologischem mineralischem Putz, konservierungsmittelfrei, hoch diffusionsoffen, in Kratzputzstruktur weiß

Neu errichtete Wohnungstrennwände

ausschließlich mit nicht-lastableitender Funktion in Leichtbauweise, 2 schalige Ständerwandkonstruktion beidseitig 2-fach mit je 15mm Gipskartonfeuerschutzplatten und Vorsatzschale beplankt



6. Sonderwünsche/Änderungen

Jede gewünschte Änderung ist mit dem Projektentwickler abzustimmen. Je nach Baufortschritt können Änderungen gegen Aufpreis verwirklicht werden. Durch die Änderungen dürfen die vereinbarten Zwischen- und Endtermine nicht verschoben werden.

7. Schlussbemerkungen

Die bauliche Ausführung des Gebäudes erfolgt nach dem Stand der Technik und entspricht dem VBG sowie den geltenden ÖNORMEN.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände verstehen sich als mögliche Einrichtungsvariante. Maßgeblich für die gelieferte Einrichtung und Ausstattung ist die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Auf Leistungen, die nicht ausdrücklich in der Bau und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Abänderungen dieser Bau und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind zulässig, insofern diese geringfügig oder sachlich, technisch und architektonisch gerechtfertigt bzw. aufgrund behördlicher Auflagen durchzuführen sind und gegenüber in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführter Ausstattung keine Qualitätsminderung darstellen.

8. Projektbeteiligte

Bauträger

Trivium GmbH & Co Ertragswerte 39 KG
Martinstraße 10
1180 Wien
Tel.: +43 (1) 522 40 03-0
Fax: +43 (1) 522 40 03-27

Architektur

MAGK Architekten Aichholzer Klein
Linke Wienzeile 42/1/5
1060 Wien

Wohnungsverkauf – exklusiver Makler

aeterna Immobilien GmbH
Herr Mag. Christian Leikam
Tel.: +43 (1) 235 00 88-201

Treuhänder

Manak - Schallaböck & Partner Rechtsanwälte
Stephansplatz 6/3/7
1010 Wien

9. Information zur Sonderwunschabwicklung

Um die Abwicklung von Sonderwünschen zu erleichtern, dürfen wir im Folgenden über das Prozedere der Abwicklung informieren.

Die Koordination der Sonderwünsche und Einholung der Angebote erfolgen durch das Projektmanagement. Ihr Ansprechpartner für sämtliche Sonderwünsche ist Herr Ing. Peter Doppler (peter.doppler@trivium.at)

Wir bitten um Verständnis, dass sämtliche Sonderwünsche nur durch die von der trivium GmbH für die Standardausführung beauftragten Lieferfirmen und Professionisten durchgeführt werden können.

Die im Zuge der Durchführung von Sonderwünschen anfallenden Planungs- und Bauleitungskosten werden dem Wohnungserwerber wie folgt verrechnet:

Architektur	€	120,-
Elektroplanung	€	95,-
Haustechnikplanung	€	95,-
Örtliche Bauleitung	€	95,-
Bauphysiker	€	120,-
Statiker	€	120,-

Alle Angaben verstehen sich pro Stunde und zuzüglich 20% USt.

Führen die Beauftragung bzw. Durchführung von Sonderwünschen zu Verzögerungen der Fertigstellung einzelner Etappen, ist für Zwecke der Bestimmung der Kaufpreisfälligkeit, die ausschließlich aus einem Sonderwunsch resultiert, nicht zu berücksichtigen und ist damit der Eintritt der Kaufpreisfälligkeit nicht gehemmt.

Um eine fristgerechte Umsetzung der Sonderwünsche zu gewährleisten, bitten wir Sie, Angebote binnen einer Frist von 10 Tagen zu beauftragen bzw. ist die Beauftragung in dieser Frist abzulehnen. Nicht innerhalb dieser Frist beauftragte Angebote gelten als gegenstandslos. In Einzelfällen kann die Beauftragungsfrist von der örtlichen Bauleitung verkürzt werden, um die Durchführung des Sonderwunsches in Bezug auf den Baufortschritt zu ermöglichen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass einzelne Sonderwünsche jeweils nur bis zu einem gewissen Baufortschritt berücksichtigt werden können.

Sonderwünsche sind nur innerhalb der gekauften Wohnung möglich. Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses (z.B. Fenster, SAT-Schüssel), Änderungen die das äußere Erscheinungsbild des Hauses (Markisen, Folien auf Fenster) oder die Statik verändern oder allgemeine Ver- und Entsorgungsleitungen beeinflussen, können leider nicht berücksichtigt werden.