

Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Klederinger Straße 57, 1100 Wien

Projektbeschreibung:

Die Wohnhausanlage auf dem Areal Unterlaa an der Grenze Wien bietet 11 exklusive Appartements zwischen 47,91 m² und 121,01 m² mit Terrasse, Balkon und Garten. Hofgebäude 9 Wohnungen und straßenseitiges Gebäude 2 Wohnungen.

Die Erschließung erfolgt über je ein Stiegenhaus mit Lift, welches alle Geschosse umfasst. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Klederinger Straße mit 12 Stellplätzen situiert. Weiters befinden sich Technik- und Einlagermöglichkeiten im Kellergeschoss. Der Müllraum befindet sich im straßenseitigen Gebäude im Erdgeschoss sowie Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum je Gebäude im Erdgeschoss. Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Alle Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Eigengärten. Alle restlichen Wohnungen mit Loggia bzw. Balkon oder Terrasse.

Kellerbau:

- 30 cm Stahlbetonfundament C25/30 B1 mit unterliegender Rollierung
- 3-seitig - Bohrpfahlwand Φ 40 cm
- 1-seitig - 25 cm Stahlbetonwand C25/30 B1,
- 1-seitig - 8 cm XPS-Dämmung
- Fundamenterder und Blitzschutz

Kellerausbau:

- Kellerboden Epoxidharz auf Estrich

Außenwände:

- Aufgehende Feuermauer in Ziegel (z.B. Porotherm 25 cm) inkl. Dämmung
- Tragende Außenwände in Stahlbetonausführung bzw. Betonfertigteilen

Zwischenwände:

- Wohnungstrennwände 20 cm Stahlbeton C25/30 XC1 inkl. Vorsatzschalen
- Gipskarton Ständerwände d = 12,5 cm mit Mineralwolleinlage und gespachtelten Fugen
- Verstärkte Türsteher
- Feuchtraumplatten und engere Steherabstände im Nassbereich
- Tragende Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen.
- Nicht tragende Kellerinnenwände gemauert mit 10 cm starken Hochlochziegel (HLZ) und Kalkzementmörtel (KZM), oder aus Betonfertigteilen.
- Die Eigenkellerwände (Abtrennung der Einlagermöglichkeiten) werden mit fertigen Wandelementen der Fa. Braun System Signum (Holzlatten) oder gleichwertig hergestellt. Die Einlagermöglichkeiten dienen ausschließlich zu Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen!

Kellerdecke / Geschossdecke:

- Stahlbetondecken, d = 20 cm (je nach Statik)
- Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken oder Rohrverkleidungen erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringen.

Stiegenkonstruktionen:

- Stahlbetonstiege vom KG bis DG
- Geländer mit Metallstäben und Handläufen, lackiert.

Unterzüge:

- Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Dachkonstruktion:

- Stahlrahmenkonstruktion mit Holzausfachung
- 22 cm Wärmedämmung gegen sommerliche Überwärmung

Dacheindeckung:

- Blechdach hinterlüftet, Farbe Anthrazit (bzw. lt. Architekt)
- Traufen / Firstlüfter für Insektenschutz
- Schneefang, Dunstrohraufsatz, etc.

Spenglerarbeiten:

- Sämtliche Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Ablaufrohre, Attikaverblechungen) in Aluminium- oder Zinkblech pulverbeschichtet ausgeführt.

Dachausbau:

- Mineralwolle 22 cm Wärmedämmung
- Dampfsperre / Installationsebene
- Gipskartonfeuerschutzplatte

Liftanlage:

- Aufzug Friedl - Es gelangen Aufzugsanlagen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ausführung.

Fenster und Sonnenschutz:

- Kunststofffenster Studio (Modell KF 405) / Internorm und Schallschutzverglasung lt. Bauphysik



Mit der Studio-Ausführung bündelt Internorm Lösungen für alle Anforderungen in einem System. Funktionale Vorteile verbinden sich mit architektonischen und gestalterischen Aspekten. In aufeinander abgestimmten Bauteilen vereinen sich Vorzüge wie hohe Wärmedämmungen (U_w bis $0,63 \text{ W/m}^2\text{K}$), schlanke Ansichtsbreiten, verdeckt liegende, klassisch manuelle Beschläge für nach Innen und Außen offene Fenster.

- Als Sonnenschutz werden elektrische Raffstores und Rollos, ebenfalls von der der Firma Internorm, eingesetzt.
- Innenfensterbänke in weiß z.B. Helopal od. gleichwertiges
- Außenfensterbänke aus Aluminium und pulverbeschichtet (Farbton lt. Architekt)
- Schrägverglasung z.B. Dachflächenfenster (VELUX) inkl. textile Verschattung



Wohnungseingangstüren:

- Eingangstür WK 3 z.B. Dana Dominant
- Lackierte Stahlzarge
- Selbstschließer und Schallschutz lt. Vorschrift
- Zylinderschloss mit Profilzylinder und 3 Stück Schlüssel



Innenputz:

- Gips-Maschinenputz auf sämtlichen Ziegelwänden
- Spachtelung auf Stahlbetonwände und Decken im KG, EG und OG

Fußbodenkonstruktion:

- Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für die Fußbodenheizung
- Wärme- u. Trittschalldämmung
- Beschüttung als Ausgleich
- Folie u. Randstreifen
- Aufbau lt. Bauphysik
- Im Kellergeschoss ist keine Trittschalldämmung und Ausgleichsschüttung vorgesehen – gegebenfalls Verbundestrich

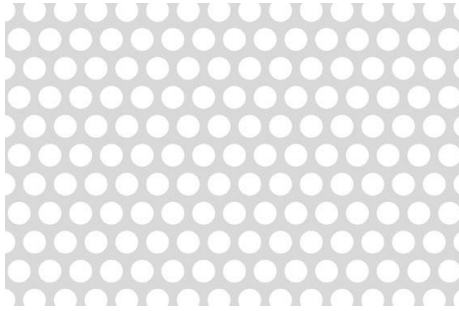
Vollwärmeschutzfassade:

- Wärmedämmverbundsystem EPS-F 16 cm
- Vollflächig genetzt und gespachtelt
- Perimeterdämmung und im Spritzwasserbereich XPS 10 cm
- Fassadenputz passend zum System in Standardfarben

Balkon-, Loggien- und Terrassenkonstruktion:

- Balkon-, Loggien- und Terrassenplatten aus Stahlbeton

- Geländer aus verzinktem Stahl mit Blechfüllung (lt. Fassadenkonzept Architekt). z.B. von der Fa. Mevaco oder gleichwertiges



- Glasgeländer VSG (lt. Fassadenkonzept Architekt).



- Belag aus Betonplatten auf Bodenstützen od. Betonoberfläche beschichtet.

Elektroinstallationen:

- Die komplette Elektroverrohrung vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss Unterputz.
- Im Kellergeschoss alle Installationen Aufputz, ausgenommen Stiegenhaus – hier sämtliche Leitungen weitgehend Unterputz und Beleuchtung wie im Allgemeinbereich.
- Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen Unterputz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.
- Separate Stromkreise für Geräte wie Waschmaschinen, Trockner
- Ein Medienverteiler (Unterputz) für optionale Mediendienste. Lage der Verteiler je nach Möglichkeit, vorzugsweise im Vorraum.
- Zuleitungsvorbereitung für Telekabelnetz in jeder Wohnung
- Aufteilung und Position von Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe können Elektroplänen entnommen werden
- Pro Wohnung mind. ein TV/Daten-Anschluss im Wohnzimmer verkabelt. Die Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit den vorhandenen Anbietern (z.B. A1, UPC, etc.) zu vereinbaren und sind entsprechende Verträge mit den Anbietern vom Nutzer direkt abzuschließen.

- Steckdosen und Schalterprogramm in weiß – Gira E2



- Leuchten im Allgemeinbereich mittels LED-Leuchten bzw. It. Architekt



- Leuchten im Keller, Stiegenhaus und in der Garage mittels LED-Lichtbalken bzw. It. Architekt



Sanitärausstattung:

Nachstehende Produkte können gegen Preisausgleich durch andere Produkte getauscht werden.

- Waschtisch mind. 65 x 48 cm z.B. Laufen Pro oder gleichwertiges



- Handwaschbecken mind. 50 x 22 cm z.B. Laufen Pro oder gleichwertiges



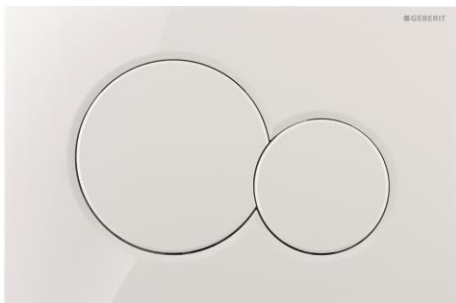
- Flachspül-Hänge-WC inkl. Deckel mit Absenkautomatik z.B. Laufen Pro oder gegen aufpreis Villeroy - Boch



- HANSGROHE Armaturen mit Einhandhebelmischer verchromt oder gleichwertiges



- GEBERIT Unterspülkasten mit Wasserspartaste – Sigma oder gleichwertiges



- Badewanne Kaldewei Puro Duo 180 x 80 cm mit Duschstange und Armatur oder gleichwertiges



Spiegel:

Flächenbündige Spiegel in den Badezimmern und WCs mit LEDinestra Spiegelbeleuchtung

Küchenausstattung:

- Die Küchenplanung ist vom Käufer rechtzeitig bereitzustellen. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz). Küchenwarmwasser wenn möglich vom zentralen Warmwasser.

Heizung und Warmwasser:

Die fertige Installation ist den Haustechnikplänen zu entnehmen.

Badheizkörper: Edelstahl Handtuchstangen vor elektrischer Wandheizung

- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung in sämtlichen Geschoße
- Wohnungsstation für Aufbereitung von Warmwasser und FB-Heizung
- Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler
- Regelung über einen Raumthermostat im Referenzraum (Wohnzimmer)
- Sanitär Fertige Installation gemäß Plandarstellung der Kalt- u. Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen.
- Zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über eine sich im Keller (Technikraum) befindliche Gaskesselanlage
- Jede Einheit (Wohnung) erhält einen Mietwasserzähler für Kalt- und Warmwasser

Außenanlagen:

- Zufahrten und Zugangswege mit Bitumenkies-Teppich auf Bitumentragschichte
- Gartenterrassen auf frostsicherem Untergrund
- Sichtschutz zwischen Terrassen
- Anlage mit Gartenzaun (evtl. Gabionen) umschlossen
- Gartenanlage nach gärtnerischen Gestaltung mit Rasen ausgeführt
- Kinderspielplatz u. Allgemeinflächen - Rasenfläche, wo erforderlich Fallschutzoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift.
- Außenbewässerung bei Erdgeschosswohnungen mit Eigengarten – eine frostsichere Auslaufarmatur pro Wohnung

Bodenbeläge:

- Feinsteinzeug: z.B. Ceramiche Caesar (in Beige) in 60 x 60 cm für Bäder, WCs, Küchen inkl. Fliesensockelleiste, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.
Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.



- Feinsteinzeug: z.B. Castelvetro - Fusion Piombo 120x60 für den Allgemeinbereich inkl. Fliesensockelleiste, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.
Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung).



- Parkettboden: Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche, Modell: WP 450 Eiche ruhig, Natur farblos geölt inkl. Holzrandleisten. Nuttschicht ca. 3,6 mm. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.



Innentüren:

- Innentüren: z.B. Kunex (Nussbaum) mit Röhrenspanfüllung
- Türblatt und Holzumfassungszarge in weiß
- Stumpfes Türblatt mit einer Blockzarge gegen Aufzählung möglich



- Beschläge: Marke Hoppe Amsterdam mit Rundrosette od. gleichwertig, Buntbartschloss (bei WC mit WC-Verriegelung)
2 Stück Bänder verzinkt



Malerarbeiten:

- Innenräume weiß gestrichen - entsprechend den Anforderungen in Nass- und Wischbeständig

Klimaanlagen:



- Die Dachgeschosswohnungen werden Standard mit einem Klimagerät im Wohnzimmer vorgesehen (Model: LG Standard Plus R32 Wandgerät) 3,5 kW SET. Für die Schlafzimmer sind die Klimageräte jedoch Optional und werden nur gegen Aufpreis bereitgestellt.
- Die Wohnungen im Erdgeschoss als auch die in den Obergeschossen werden ebenfalls nur Optional und gegen Aufpreis mit Klimageräte ausgestattet.

Schließanlage, Sprechanlage und Briefkästen:

- Sprechanlage - Elcom Video-Türsprechanlage (Modell BVF-510)



Aufzug

- Edelstahl geschliffen, Bodenbelag Fliesen 120x60 cm, Verchromter Handlauf, Spiegelnrückwand



- Schließanlage System EVVA oder gleichwertig.
- Hausbrieffachanlage System Renz oder gleichwertig.



Anmerkung:

- Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.
- Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten.
- In den Plänen dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.
- Alle Bilder sind Symbolbilder.

Kaufnebenkosten:

Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag: 1,5% vom Kaufpreis + Ust. + Barauslagen + Beglaubigungskosten
Grunderwerbssteuer: 3,5%
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %