

1100 Wien, Steineichengasse 39

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Bauherr
PECADO III Liegenschaftsverwertung GmbH
1110 WIEN, DREHERSTRASSE 39
(FN 476091i)

Stand: 04.03.2019

Allgemeine Projektbeschreibung

Im Sommer 2019 entsteht in der Steineichengasse 39 eine Wohnhausanlage mit insgesamt 5 Townhouses. Die einzelnen Häuser mit einer Größe von 136 bis 140 m², ausgestattet mit Eigengärten und Dachterrassen zeichnen sich vor allem durch eine hochwertige Innen- sowie Außenausstattung aus. Sie verfügen über alle Annehmlichkeiten heutiger Bauweise und sind zugleich hell und modern. Ein Ort, der mit Grünflächen und zeitgemäßen Ruheplätzen zum „Dolcefar niente“ einlädt.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man Geschäfte für den täglichen Bedarf und ist zudem eingebunden zwischen der Parkanlage Löwygrube und dem Kurpark Oberlaa. Vor allem der Kurpark Oberlaa zeichnet sich mit seinen großen Wiesen, dem Tiergehege und den botanischen Kostbarkeiten aus. Eine Ecke im Wiener Süden der genau durch seine Lage zu einer Symbiose von urbanen und zugleich ländlichen Leben wird. Der Stephansplatz ist zudem in gerade mal 30 min von ihrem neuen Wohndomizil mit den öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar.

Konstruktion und allgemeine Ausstattungselemente

Betonqualität:	Farbgleichheit ist Anforderungsklasse F2 Porigkeit der Oberfläche ist Klasse P Struktur der Oberfläche ist Klasse S2A
Fundierung:	Mindestbetongüte C25/30 – B2 bzw. nach statischem Erfordernis Wasserundurchlässigkeit – Anforderungsklassen A _S -A ₄ z.B. Garage: Anforderungsklasse A ₂ bzw. erdberührende Außenwände A ₁
Betonteile im Freien:	Frost- und tausalzbeständig
Perimeterdämmung:	Styrodur® C Dämmplatten oder glw.
Tragende Wände:	Die tragenden Wände der Reihenhäuser werden mit Hochloch-Ziegeln mit zusätzlicher Außendämmung und mit geputzter Oberfläche hergestellt.
Zwischenwände: (nicht tragend)	Nichttragende Zwischenwände – entsprechend Plan und Bauphysik – werden in Leichtbauweise hergestellt.
Wohnungstrennwände: (tragend)	Wohnungstrennwände werden mit Hochloch-Trennwandziegeln mit geputzter Oberfläche hergestellt. In feuchtigkeitsbelasteten Räumen wird ein KZ-Putz ausgeführt. Im Bereich von Küchen- und Sanitärräumen werden bei Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten vorgesehen.
Decken:	Massivdecken: Stahlbeton / Element-Fertigteile- bzw. Ortbetondecken Decken gespachtelt, Innendispersion
Fassaden:	5 cm VWS Fassaden mit Kalk-Zement Aussenputz.
Dachkonstruktion:	Die Schrägdächer der Reihenhäuser werden in einer Sparrendach-Konstruktion gem. bauphysikalischen Vorgaben mit Zwischensparrendämmung, Schalung Dachbahn, Hinterlüftung, Vollschalung und hochwertiger Dacheindeckung in Tondach Anthrazit ausgebildet. Begehbare Terrasse am Dach wird gem. bauphysikalischen Vorgaben mit einer begehbaren Dämmung, Gefällebeton, Abdichtung, Unterkonstruktion und Terrassenbelag ausgebildet.
Spenglerarbeiten:	Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zink-Titanblech hergestellt.
Parkplatzeinfahrt:	Hartgussasphalt, geriffelt, 2 cm dick, max. 75 % Bitumenanteil
Parkplatzboden:	Hergestellt aus Gussasphalt. Die Markierung der Fahrbahn und der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden und die Nummerierung vorzugsweise an der Wand.
Estrich Beschichtung:	für mittlere mechanischer Beanspruchung.
Estriche:	Gem. bauphysikalischer Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podesten schwimmend verlegt ausgeführt. Aufbau: Zementgebundene Ausgleichsschicht Trittschalldämmplatten PE-Folie / Randstreifen Zementestrich / ggf. lt. Fußbodenheizungssystem
Hauszugang:	Gitterrost vor dem Eingangsportal, behindertengerecht.

- Schlosserarbeiten:** Sämtliche schlossermäßigen Stahlkonstruktionen sind im Außenbereich feuerverzinkt und im Gebäudeinneren grundiert, jeweils mit Anstrich, RAL-Farbe nach Wahl des Architekten auszuführen..
- Geländer und Handläufe:** Handläufe in Niro-Ausführung. Die Geländer werden als Vollglasabsturzicherung lt. Plan ausgeführt.
- Hauseingangstür und Zugangportal:** Die Hauseingangstüren sind mit pulverbeschichteten, thermisch getrennten Aluprofilen (Fabrikat Schüco oder glw.) inkl. Isolierglasfüllung (Opalglas) herzustellen bzw. siehe Detailplan.
- Zentralsperranlage:** Wendeschließsystem PENTA-Fabrikat KABA oder glw. Um die Funktion und Sicherheit der Anlage zu gewährleisten, sind im Schließplan ausreichend Untergruppen zu berücksichtigen.
1. Gruppe: Wohnungseingangstüren
 2. Briefkastenanlage
 3. bis 10 Gruppe: Reserve
- Fußabstreifmatten:** Die Fußabstreifgitter sind vor jeder Wohneinheit als feuerverzinkte Stahlroste über die gesamte Eingangsbreite im Boden eingelassen.
- Hausbrieffachanlage:** Brieffachanlage Alu eloxiert (GEGE oder glw.), in entsprechender Anzahl, liefern und montieren (Standardausführung mit Einwurfklappe). Farbe nach Wahl AG, inkl. Aluminium Abdeckleisten.
- Hausanschlagkasten:** Versperrbarer Kasten für die Hausverwaltung mit Aluminiumrahmen eloxiert bzw. beschichtet, angeglichen an Oberfläche der Brieffachanlage und 2-teiliger Schiebeverglasung. Größe 80/100 cm.
- Beleuchtung:** Ein- und Ausgänge, Wegbeleuchtungen, Rampen, Brüstungen, Terrassen:
Bodeneinbauleuchten, Poller- bzw. Wandleuchten inkl. Fundament oder Unterputzkostruktion.
- TV-Anlage:** Es wird eine Haus-SAT-Anlage für folgende Satelliten: Astra 19,2 E und Hotbird 13 E hergestellt.
Die TV Verkabelung mit Signal wird in jedem Wohnraum und Zimmer hergestellt. Kabel AL96, Stecker, Matrixschalter, Kabel AL44HQ, Stecker, Kleinmaterial. Die Anmeldung beim ORF sowie die Beibringung von Receivern und Endgeräten sind Sache des Nutzers/Wohnungseigentümers.
- Außenanlagen:** Die Gärten sind gärtnerisch gestaltet, Vegetationsschicht begrünt, Frostsichere Amaturen im EG für die Grünbereiche der Top 1 bis 5 und im DG für die Terrassen der Top 1 bis 5. Wasseranschluss (frostsicher) und Stromanschluss (absperrbar) auf jeder Terrasse, und in jedem Garten.
- Stromauslass und einfacher Beleuchtungskörper (Alugussgehäuse) bei allen Gartenausgängen und Terrassen.
- Angrenzende Mauern werden verputzt und in optisch einwandfreien Zustand gebracht.

Wohnungsausstattung

- Bodenbeläge:** Bad, WC, Dusche/WC, Treppen, Wohnküche, AR
 Feinsteinzeug: z.B.: „R10 Focus 31x62 Anthrazit, R10c Focus 31x62 Beige, R10 FZ Ardezia Bianco 30x60 oder glw. Bis 25 €/m²
- Wohnzimmer, Zimmer, Schrankräume, Kochnischen:
 Weizer Parkett, Fertigparkett in Qualität Eiche 11 mm stark, mit 2,5 mm Nuttschicht, 3-Schicht, Oberfläche: gebürstet, Dimension 1800x175x11mm oder glw. Bis 30 €/m²
- Terrassen:
 UK mit Holzbelag Sibirische Lerche
- Garten
 Betonplatten 30x30, Positionierung lt. Planung
- Wände:** Gänge und Allgemeinräume innen:
 Dispersionsanstrich, wisch- und scheuerfest, weiß bzw. nach Wahl des AG.
- Bäder/WC:
 Feinsteinzeug z.B.: Khan Farbe: Beige 31x61, Khan Farbe Weiss 30x60 oder glw. nach Wahl des AG bei Bemusterung. Die Verfließung erfolgt im Bad auf 2 m Höhe, im WC auf 1,5m Höhe.
- Wohnräume:
 verputzt, Innendispersion weiß
- Decken:** gespachtelt, Innendispersion weiß
 Nassräume: Abgehängte Decken
- Whg-Eingangstüren:** Die Wohnungseingangstüren werden als Thermosicherheitstüren 90/210, Schalldämmmaß mind. 42 dB geliefert. Oberfläche kunststoffbeschichtet bzw. anthrazit lackiert, in gestrichener Thermosicherheitszarge versetzt, mit umlaufender Dichtung sowie in einbruchhemmender Ausführung der Klasse WK 3 ausgeführt. Zylinderschloss, Türspion mit Namensschild.
Fabrikat Adlo TEJEN M4 oder glw.
- Wohnungsinnentüren:** Leitfabrikat: Pertura Perla oder glw., in mind. DL 80/200 bzw. lt. Plan, Klimakategorie a, kunststoffbeschichtet bzw. weiß lackierte Holztürblätter, Farbe nach Wahl des AG (aus Designpalette) ca. 39 mm stark, mit Holzzarge und umlaufender Dichtung.
 Qualität: Röhrenspan
 Solido Drückergarnitur m.Ros. Dublin BB bzw. WC, Edelstahl rostfrei
- Fenster und Terrassentüren:** hochwertige Kunststoffelemente, Fensterflügel mit Flügelfalzdichtung, alle öffnenbaren Fenster sind mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet, 2-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise VSG-Verglasung, Rahmen innen weiß, Farbe außen nach Wahl AG

- Dachflächenfenster – Leitfabrikat Velux oder glw. Klapp-Schwingflügelausführung, werkseitig beschichtet. Farbe nach Wahl des AG.
- Außenfensterbänke:** stranggepresste Aluminium-Sohlbänke mit stumpf anstoßenden Seitenteilen und Anschlussdichtungen einschließlich erforderlicher Zwischenhalter, Verbindungsstücke, Endstücke, eloxiert oder pulverbeschichtet. Farbe nach Wahl des AG (alternative: Stein).
- Innenfensterbänke:** z.B. Werzalit, Helopal oder glw., in Putzleibung sauber eingepasst, mit Acryldichtmasse verfugt. Farbe nach Wahl AG.
- Sonnenschutz:** Bei allen Fenstern und Terrassentüren wird eine Anschlussdose sowohl im Innen als auch im Außenbereich hergestellt, (Positionierung lt. E-Planung) sodass Kundenseitig ein Sonnenschutz jederzeit installiert werden kann.
- Dachflächenfenstern:
Sonnenschutz für die DFF kann Kundenseitig jederzeit nachgerüstet werden.
- Sanitärbereiche:**
- Accessoires:
Accessoires wie Handtuchhalter, Duschvorhangstange mit Duschvorhang und Duschwände bei Badewannen sowie der Toilettenpapierrollenhalter gehören nicht zum Auftragsumfang.
- Badewanne:
Es kommt eine Einbauwanne mit mittigem Ein- und Ablauf, Größe ca. 180 x 80cm, Farbe Weiß (Produkt: Comfort Acryl Duo Wanne) Hansgrohe Logis Einhebel-Wannenmischer Unterputz samt Handbrause, Brauseschlauch (mind. 1,5 m), verchromt Hansgrohe Croma Select E
- Dusche:
Ausgestattet mit Hansgrohe Raindance Select S 240 2jet Kopfbrause, samt Handbrause, Brauseschlauch (mind. 1,5 m), verchromt Duschtrennwand aus ESG 8mm klar maßangefertigt
- Waschtisch: Fabrikat Comfort, oder glw., Größe ca. 60/46 cm, Farbe Weiß; Ausführung der Waschtische lt. planlicher Darstellung. Samt Hansgrohe Metris Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur und Design Siphon.
- Elektr. Handtuchheizkörper:
Fabrikat Opti Crono 1000 Watt 1475x600mm
- WC:
Wand-WC: Fabrikat DuraStyle Wand-WC Basic Duravit Rimless oder glw., Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten, wenn erforderlich in E90 (2-Mengen-Technik), inkl. WC.Brille, Deckel und Drückerplatte TECE loop
- Handwaschbecken für WC: Fabrikat Laufen Pro oder glw., Größe 36/25 cm, Farbe Weiß; mit Kalt- und Warmwasseranschluss gem. Plan.
Armatur: Einhandhebelmischer Fabrikat Hans Grohe Metris 100, oder glw., verchromt

Waschmaschinen- & Kondensattrockneranschluss

Als UP-Anschlusseinheiten mit verchromter Abdeckung und eigenem Eckventil mit Absperrmöglichkeit. Der Waschmaschinenanschluss ist gemäß Plan situiert.

- Küche:** sind nicht im Lieferumfang enthalten.
Die Warmwasser- und Kaltwasserleitungen sowie der Anschluss für Geschirrspüler sind inkl. Eckventil herzustellen und druckdicht zu verschließen. Abwasserleitungen sind herzustellen und geruchsdicht zu verschließen.
- Lüftung:** WC/Bad: Ein Ventilator Typ Limodor je Nassgruppe
Küche: sämtliche Kochnischen sind mechanisch zu entlüften. Der Dunstabzug (nicht im Lieferumfang – siehe Pkt. Küche) ist als Umluftgerät auszuführen. Änderungen vorbehalten.
- Klimatisierung:** Klimaleerverrohrung wird vorbereitet.
- Aussenanlagen:** Frostsichere Ventile in ausreichender Zahl für die allgemeinen Gartenanlagen.

Wohnungselektroinstallation

- Schalterprogramm:** Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm, Leitfabrikat Berker S1 oder glw., nach Wahl des AG bei Bemusterung.
- Sprechanlage:** Fabrikat Hausteleson Legrand bticino oder glw., welche neben der Wohnungseingangstüre situiert ist.
- Stromkreise:** Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt. Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit erfolgt unter Putz.
- Vorzusehen sind:
- 1 Zähler je Wohnung
- Die Stromzähler sind in eigens dafür vorgesehenen Nischen im allg. Bereich situiert.
- Je Wohnungseinheit mindestens:
- 1 Stromkreis E-Herd 400 V
 - 1 Stromkreis Geschirrspüler
 - 1 Stromkreis Waschmaschine
 - 1 Stromkreis für Arbeitsfläche Küche
 - 1 Stromkreis je Zimmer
 - 1 Stromkreis inkl. Leerverrohrung für eine zu einem späteren Zeitpunkt gelieferte Klimaanlage (Geräte als Nutzersonderwunsch) sowie für die Außenrolläden
- Jeder Raum ist mit einer Fassung und Leuchtmittel auszustatten. Die Wohnungsinstallation erfolgt generell in Unterputzausführung. Alle Leitungen sind in Schutzrohren zu verlegen. In Bereichen mit Trockenbau hat die Montage entsprechend den Richtlinien des Trockenbauherstellers zu erfolgen. Dosen, Kästen und Leerdosen sind zu verschließen.
- Vorraum/Flur/Gang:**
- 1 Deckenauslass je VR/Flur/Gang
 - Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis

- 2 1-fach Steckdosen
- 1 2-fach Steckdosen
- 1 Wandapparat Audio-Innensprechstelle mit Türöffnertaste.
- 1 Multimedia-UP-Verteiler
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Leerverrohrung für Rollläden

AR und Schrankraum:

- 1 Deckenauslass
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 2 FR-Steckdose mit
- 1 FI Wohnungsverteiler Unterputz
- 1 Wandauslass mit Ausschalter

Dusche/WC, Bad/WC:

- 1 Ausschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht
- 1 FR-Steckdose mit Klappdeckel und pro Waschgelegenheit oberhalb des Waschbeckens ein Wandauslass exkl. Spiegelleuchte
- 1 Deckenauslass versetzt in abgehängter Decke
- 1 FR-Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Leerverrohrung für Rollläden

Kochnische/Küche Arbeitsbereich:

- 1 Deckenauslass
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose E-Herd/ 400 V

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 3 1-fach Steckdosen
- 1 2-fach Steckdosen
- 1 Multimedia-Dose für SAT vorbereitet
- 2 Multimedia-Leerdosen
- 1 Leerdose für Internet UPC
- 1 Leerverrohrung für Rollläden

Wohnraum:

- 2 Deckenauslässe
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt Schaltbar)
- 6 1-fach Steckdosen
- 1 2-fach Steckdosen
- 2 Multimedia-Leerdosen
- 1 Multimedia-Dose mit 2 SAT-Anschlüssen (DVB-S)
- 1 Leerdose für Internet

Terrassen/Balkone:

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter

- 1 FR-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Beleuchtungskörper (Ein- oder Anbauleuchte) – mit Opalglasleuchte gemäß Bemusterung; von jedem Raum/Zimmer mit Ausgang schaltbar
-

Es wirkt strikt auf den jeweiligen Elektroplan verwiesen! Abweichungen vorbehalten!

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Allgemeines: Die Verlegung der Rohre erfolgt ausschließlich im 2 Rohr-System, Einzelrohrsystem ist ausnahmslos verboten und es sind die Wohnungsverteilungen über die gesamte Länge in gleicher Dimension (keine Reduktion) auszuführen. In Nassräumen ist das Verlegen von Wohnungsverteilungen nicht gestattet. Wohnungsringe müssen entleerbar sein. Jede Wohnung und jeder Steigstrang muss einzeln absperrbar und entleerbar sein. Eine Fußbodenheizung kommt generell zur Ausführung, außer im öffentlichen Bereich, Fußbodenheizung: die Verteiler sind mit automatischen Entlüftungseinrichtungen auszustatten. Zusätzlich ist am höchsten Punkt der Heizungsanlage eine automatische Entlüftung einzubauen.

Gasheizung:

Im Abstellraum jeder Wohneinheit wird eine Gas-Heiztherme für Heizung und Warmwasser einschließlich Verteiler errichtet. Der Anschluss erfolgt an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz. In den Wohnungen sind Raumthermostate mit Schaltuhr, gesteuert auf Zonenventil je Einheit vorzusehen. Für die Wohnungen sind Wärmemengenzählern sowohl für Heizung als auch für Kalt- und Warmwasser vorgesehen.

Grundsätzliches

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Putzflächen, Fliesen- und Steinzeigoberflächen usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen, nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere wird auch darauf hingewiesen, dass das gesamte Bauwerk zulässigen Toleranzen unterliegt (Längenangaben, Ebenheiten, Flächen sowie Spannungs- Schwindrissbildungen und dergl.).

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften und Auflagen bedingte Änderungen gegenüber dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung

nach Rücksprache gegen einen Refund in Höhe von 60% vom Listenpreis möglich wenn die Produkte noch nicht bestellt sind. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonderwünsche

Abänderungen der Wohnungen vom Käufer können nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden. Diese Abänderungswünsche (Sonderwünsche) können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie jeweils abhängig vom Bauzustand, rechtzeitig bekannt gegeben und beauftragt werden. Die aus Sonderwünschen entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen. Der Ausstattungsstandard darf nicht herabgesetzt werden. Sonderwünsche dürfen ebenfalls nicht den behördlichen Auflagen bzw. dem architektonischen Gesamtkonzept, sowie Nachbarrechten widersprechen.