

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnanlage Breitenleer Gärten

Version vom 13.6.2018



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG	1
1.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	1
1.2	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN.....	1
1.3	ERSCHLIEßUNG / INFRASTRUKTUR.....	1
1.4	VERSORGUNG	1
1.5	ENTSORGUNG.....	1
2	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....	2
2.1	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION.....	2
2.1.1	Fundamente	2
2.1.2	Wände und Stützen.....	2
2.1.3	Decken und Stiegen.....	2
2.1.4	Dachaufbauten	2
2.2	FUßBODEN UND WANDBELÄGE.....	3
2.2.1	Wohnungen und Reihenhäuser	3
2.2.2	Freibereiche.....	4
2.2.3	Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)	4
2.3	FENSTER UND FENSTERTÜREN.....	4
2.4	TÜREN	5
2.4.1	Wohnungs- und Reihenhauseingangstüren	5
2.4.2	Innentüren	5
2.5	TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG	6
2.5.1	Heizung und Warmwasserversorgung.....	6
2.5.2	Kühlung	6
2.5.3	Sanitäre Einrichtungsgegenstände.....	6
2.5.4	Lüftung von WC, Badezimmer, Küche, straßenseitige Aufenthaltsräume.....	9
2.5.5	Elektroinstallationen	10
2.5.6	Blitzschutz.....	11
2.6	TERRASSEN, BALKONE, DACHTERRASSEN	11
2.7	AUFZUG.....	12
2.8	KELLERABTEILE	12
2.9	ALLGEMEINE BEREICHE.....	12
2.9.1	Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	12
2.9.2	Müllraum Breitenleer Straße	12
2.10	GARAGE	13
2.10.1	Wände, Decke, Boden:.....	13
2.10.2	Erschließung	13
2.10.3	Türen und Tore	13
2.10.4	Technische Ausrüstung	13
2.10.5	Außenanlagen.....	13
3	ALLGEMEINE HINWEISE	14



1 ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

1.1 Grundsätzliches

In Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk wird auf den Grundstücken mit den Adressen Breitenleer Straße 266 und Stadlbreiten 41 eine Wohnanlage aus mehreren dreigeschoßigen Wohngebäuden mit einem Kellergeschoß errichtet. Die Wohnanlage besteht aus zwei Bauplätzen mit gemeinsam genutzten Anlagen.

1.2 Bebauungsbestimmungen

Bauklasse I, Gebäudehöhe gemäß Bebauungsbestimmungen bzw. Baugenehmigung

1.3 Erschließung / Infrastruktur

Die Anlage ist – ausgenommen beschränkter Zulieferverkehr - autofrei und der Länge nach mit einem Fußweg als Verbindung zum Breitenleer Dorfplatz ausgestattet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoß von der Breitenleer Straße aus über den Durchgang des bestehenden Hauses und von der Stadlbreiten aus. Ein Nebenzugang führt über die angrenzende Schotterstraße zur Schukowitzgasse.

Im Erdgeschoß des Altbaus und im Kellergeschoß der Reihenhäuser befinden sich ein Kinderwagenabstellraum. In den Kellergeschoßen befinden sich die zugeordneten Kellerabteile. In der Garage unter den Reihenhäusern sind die PKW-Stellplätze untergebracht. In dieser Garage und in allen Kellerabteilen befinden sich die Fahrradabstellplätze. Über ebenfalls im Keller befindliche Haustechnikräume werden die Wohneinheiten und die Reihenhäuser mit Energie versorgt. Die gemeinsame Haustechnikzentrale befindet sich im Keller der Wohnungen. Die PKW-Stellplätze werden über die Stadlbreiten (Ein- und Ausfahrt) erschlossen.

Die gemeinsame Nutzung von Fußwegen, KFZ-Verkehrsanlagen und haustechnischer Infrastruktur wird vertraglich und grundbücherlich sichergestellt.

1.4 Versorgung

Die Versorgung mit Energie (Gas, Warmwasseraufbereitung etc.) erfolgt über die Technikräume im Keller.

Die genannte Medienversorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger. Dabei erhält jede Wohnung eigene Zählorgane für die Verbrauchsermittlung für Wasser, Heizung und Strom (KW- und HZ-Verbrauchszähler in Wohnungsstation verbaut). Ebenso erhält jede Wohnung die Vorbereitung eines Internet- bzw. Telefonanschlusses. Endgeräte und Gebühren sind Sache des Käufers.

1.5 Entsorgung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über ein getrenntes Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßen-Mischwasserkanalsystem. Die Regenwässer werden gemäß Vorschriften des Bebauungsplans am Grundstück versickert. Die Müllentsorgung erfolgt über je straßenseitig an der Breitenleer Straße und an der Stadlbreiten angeordnete Müllsammelstellen.



2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2.1 Baustoffe und Konstruktion

2.1.1 Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über ausreichend dimensionierte Stahlbetonfundamente. Gartenzäune und andere untergeordnete Bauteile werden mit Streifen bzw. Punktfundamenten aus Stahlbeton/Beton oder Stahlankern gegründet.

2.1.2 Wände und Stützen

Um dem Anspruch einer modernen und zeitgemäßen Architektur mit großen Glasflächen und hellen, freundlichen Wohnräumen entsprechen zu können, werden sämtliche tragenden Bauteile möglichst schlank, nach den Berechnungen des Statikers, in Stahlbeton ausgeführt.

Der höchste Grundwasserstand wurde auf Basis der Messreihe der Stadt Wien (Jahr 1949 bis 2015) angenommen und dieser liegt unter dem Garagenfundament. Im Bereich der Garagen sind die Außenwände als Stahlbetonwand vorgesehen. Systembedingt sind diese Wände nicht als wasserdicht anzusehen. Durch an der Baugrubenseite auftretendes Wasser (Hang- oder versickerndes Oberflächenwasser) könnten an der Innenseite Feuchtstellen entstehen, die jedoch die Tragkonstruktion nicht beeinträchtigen.

Zur Reduzierung von Transmissionswärmeverlusten erhalten die Gebäudeaußenwände eine Vollwärmeschutzfassade.

Sämtliche nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

2.1.3 Decken und Stiegen

a) Decken:

Sämtliche Deckenplatten werden nach den Berechnungen des Statikers in Stahlbeton ausgeführt.

b) Stiegen

Altbau: Außentreppen Stahl- oder Holztreppe
Wohnungen: Außentreppen Laubengang Stahlbetontreppe oder Stahltreppe
Reihenhäuser: Wohnungstreppe Stahlbeton- oder Holzkonstruktion

Aus schalltechnischen Gründen werden Stiegenläufe in den Wohnungen mit dauerelastischen Lager- und Anschlussfugen versehen.

c) Balkonplatten

Die Balkonplatten sind thermisch getrennt oder allseitig mit Wärmedämmung ummantelt.

2.1.4 Dachaufbauten

a) Flachdächer, Terrassen:

Generell werden diese Bereiche mit Estrichplattenbelag belegt. Darunter befindet sich die Flachdachabdichtung mit den Baukörperanschlüssen sowie Wärmedämmung aus expandiertem oder extrudiertem hochwertigem Material.



Soweit Flachdächer keinen Wohnungen zugeordnet sind, und diese nur für Wartungszwecke begangen werden, werden sie als bekiesstes Flachdach oder nach den Vorschriften des Bebauungsplans als extensive Gründächer ausgeführt.

b) geneigte Dächer:

Werden als Stahlbeton- oder Holzkonstruktion mit dazwischenliegender, mineralischer Wärmedämmung hergestellt. Die Dachdeckung wird aus Metall oder Faserzement, passend zur Farbe der Fassade inklusive Baukörperanschlüsse vom Spengler ausgeführt. Der Dachstuhl des Bestandsgebäudes bleibt erhalten, die Wärmedämmung wird in die oberste Decke eingebaut.

2.2 Fußboden und Wandbeläge

2.2.1 Wohnungen und Reihenhäuser

Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Boden: Vollflächig verklebter Mehrschicht-Fertigparkett mit werkseitiger Versiegelung. Nutzschrift mind. 3,6 mm Eiche Natur geklebt (Fabrikat z.B. Fischer Parkett oder gleichwertig), samt passender Holzsockelleisten.

Wände: gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

Die Windfänge und Vorräume werden mit Feinsteinzeug 30/60 ausgeführt.

Bäder, WC:

Boden: Qualitativ hochwertiges Feinsteinzeug (Fabrikat siehe Muster im Format 30/60cm oder gleichwertig). Trennschienen werden beim Übergang von Fliesen zu Parkett ausgeführt. Die Farbe der Verfugung richtet sich nach der Fliesenfarbe.

Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug ist am Boden der Sanitärbereiche sowie im Spritzwasserbereich an den Wänden vorgesehen. Bei Boden-/Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet, Hochzüge bis 15 cm über Fußbodenoberkante.

Wände: Qualitativ hochwertige keramische Fliesen eines namhaften Herstellers (Fabrikat siehe Muster im Format 30/60cm oder gleichwertig) im Bereich der Duschen und Wannen auf Zargenhöhe, alle anderen Bereiche der Bäder inkl. WC-Rückwand Verfliesungshöhe ca. 1,20m.

Im Badezimmer oberhalb des Waschtisches wird ein großflächiger Spiegel in die Verfliesungsebene eingelegt bzw. falls das Waschbecken unter dem Fenster liegt ein Spiegel in der Fensternische vorgesehen.

Sämtliche Baukörperanschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Silikonfugen ausgeführt. Materialübergänge im Türschwellenbereich werden mit Trennschienen ausgeführt. Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug ist im Spritzwasserbereich an den Wänden vorgesehen.

Decken: gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß



2.2.2 Freibereiche

<u>Terrassen:</u>	Wohnungen und Reihenhäuser: Betonplatten im Kies oder auf Stelzlager verlegt, mit versickerungsoffenen Fugen
<u>Balkone:</u>	Altbau: Holzbelag mit offenen Fugen Wohnungen: Stahlbetonplatte (Fertigteil)

Balkone sind für barrierefreie Anpassung mit aufgeständerten Holzbelägen geeignet.

2.2.3 Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

<u>Laubengang:</u>	Altbau:	Holz- oder Betonplattenbelag Laubengangtreppe Holz- oder Stahlblechstufen
	Wohnungen:	Betonplatten- oder Betonfertigteile Laubengangtreppe: Betonfertigteil oder Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen
<u>Außen-Kellerabgänge:</u>		versickerungsoffener Belag (wassergebundene Decke, Gitterroststufen, dgl.) zwischen Setzstufen, Randleisten

Innenbereiche: Die Nebenräume in den Untergeschossen wie Parteienkeller, Lager, Technikräume erhalten versiegelte Betonoberfläche.

Wände und Decken: Sockelstreifen ca. 5 cm hoch, im Material des Bodenbelags;

2.3 Fenster und Fenstertüren

Unter Berücksichtigung der Bauordnung für Wien werden alle Fenster- und Türkonstruktionen nach den Regeln der Technik hergestellt und eingebaut. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die bauphysikalischen Aspekte, wie Dichtheit und Wärmeschutz gelegt, weshalb diese Konstruktionen mit Rahmenprofilen und entsprechenden Dichtungen ausgestattet werden. Zusätzlich sind sämtliche Fenster in den Wohnbereichen mit einer Dreischeibenisolierverglasung ausgestattet.

Rahmen: Es kommen Kunststofffenster zum Einsatz.

Dichtungen: Profile mit 3 Dichtungen inkl. Mitteldichtung. Dichtungen bei den barrierefreien Schwellen nach dem Stand der Technik. Gemäß den gesetzlichen Anforderungen der OIB-RL4 2015 kommen im Altbau und bei den Wohnungen barrierefreie Schwellen zur Anwendung.

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung, nach bauphysikalischer Erfordernis. Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut.

Beschläge: Drehkippschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebesicherer Ausführung. Das gleiche System wird auch für den Drehflügelbeschlag, für den Drehkippschlag-Drehflügelbeschlag (Stulpflügel-Beschlag) und für den Drehkipptürenbeschlag angewendet.

Sonnenschutz: Fenster und Fenstertüren erhalten außenliegende manuell betriebene Raffstore-Lamellen. Die Laubengangfenster sowie die Haus- und Wohnungseingangstüren und deren Seitenfelder erhalten keinen Sonnenschutz.



Einbruchschutz: Zum Erschweren Aushebeln der Fenstertüren werden die Verriegelungszapfen als Pilzzapfen ausgeführt.
Die öffnbaren Fenstertüren in den Erdgeschoßen werden mit Magnetkontakten (Reedkontakte) versehen. Alarmanlage und Innenraumüberwachung werden als Leerverrohrung vorbereitet.

2.4 Türen

2.4.1 Wohnungs- und Reiheneingangstüren

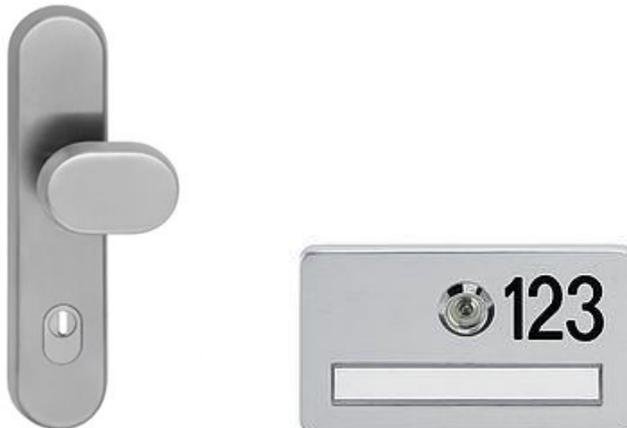
Bei den Türelementen wird Wert auf hochwertige Produkte namhafter Hersteller gelegt, die den hohen Ansprüchen an Wärme- und Schallschutz durch die Ausführung eines doppelt gefalzten Türelementes mit mindestens zwei Dichtungsebenen gerecht werden (Laubengangtür). Die Wohnungs- und Reiheneingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchsschutzes der Widerstandsklasse II. Die Türblätter werden (Durchgangslichte 90/200 cm) als Rahmenkonstruktion hergestellt.

Anforderungen: Schalldämmwert ca. 40 dB

Stock: Die Doppelfalzzarge ist mit umlaufender Gummidichtung ausgestattet.

Türblatt: Das Türblatt ist eine wärmegeämmte Hauseingangstüre. Die Türen sind weiß beschichtet, die Türblätter mit einem klaren Glasfeld ausgestattet.

Beschlag: Der Sicherheitszylinder (z.B. EVVA oder gleichwertig) sorgt in Abstimmung mit dem geprüften Sicherheitsbeschlag (z.B. Fa. Glutz Edelstahl siehe Muster oder gleichwertiges) für den Einbruchschutz. Die Türelemente sind zusätzlich mit einem Namensschild und Türspion ausgestattet.



2.4.2 Innentüren

Stock: Bei den Innentüren kommen beschichtete Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung für gefälzte Türen zur Ausführung. Zargen und Türen werden mit einer Durchgangshöhe von ca. 200cm errichtet.

Türblatt: Das Holztürblatt wird gefälzt hergestellt, beide Türen sind werkseitig weiß lackiert.

Beschlag: Bad und WC erhalten WC-Beschläge, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel sowie Bundbartschlüssel.

Sichtbarer
Beschlag:

Fa. Hoppe Edelstahl siehe Muster oder gleichwertiges.



2.5 Technische Gebäudeausrüstung

2.5.1 Heizung und Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung und Heizung für die Wohnungen und Reihenhäuser erfolgt mit Gas und zusätzlicher Unterstützung einer Luftwärmepumpe. Der hauseigene zentrale Technikraum befindet sich im Keller des Wohnhauses Nord 2. Die Dimensionierung der Heizung erfolgt laut der Wärmebedarfsberechnung. Grundlage der Warmwasserbereitung ist die DIN 1988. Alle Wohnungen und Reihenhäuser verfügen über eigene Wohnungsstationen, über die sowohl das Warmwasser als auch die Versorgung der Fußbodenheizung erfolgt. Die Windfänge der Reihenhäuser werden mit Heizkörpern ausgestattet und erhalten keine Fußbodenheizung.

In den Bädern ist der Heizkörper nach Möglichkeit als Handtuchwärmer ausgeführt.

Die Abrechnung erfolgt nach Wohneinheiten getrennt.

2.5.2 Kühlung

In den Reihenhäusern werden im Dachgeschoß die Leitungen für das Nachrüsten einer Split-Klimaanlage vorgesehen. Für die Aufstellung der Außeneinheiten werden Platzvorhalte auf dem Dach vorgesehen.

2.5.3 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

WC: Wandhängemodell, Fabrikat Odörfer Concept 100 oder gleichwertiges, samt Sitzbrett und Deckel mit Softclose-Funktion in Farbe weiß, Unterputz-Spülkasten sowie einen Rollenhalter.

Betätigungsplatte Mepa oder gleichwertiges, zwei Wassermengen, weiß



Bad-Waschbecken: Fabrikat Laufen PRO A oder gleichwertiges, Größe ca. 60 * 40 cm, Farbe Weiß.



WC- Waschbecken: Fabrikat Laufen PRO A oder gleichwertiges, Größe ca. 48 *28 cm, Farbe weiß. Nur Kaltwasseranschluss. Reihenhäuser: für Haupt-WC



Badewanne: (wenn lt. Plan vorgesehen): Fabrikat Ödorfer Concept 100, Acryl-Einbauwanne mit Mittelablauf oder gleichwertiges, Größe ca. 1700 x 750 mm Farbe weiß.



Duschtasse: (wenn lt. Plan vorgesehen): Fabrikat Ödorfer Concept 100, Acryl Duschtanne Flach oder gleichwertiges, Größe ca. 80 x 80 cm Farbe weiß.



Waschbeckenmischer: Einhandmischer, Fabrikat Hansgrohe Waschtischmischer 100, Logis chrom oder gleichwertiges, verchromt.



WC-Wasch-
Becken Armatur:

Einhandarmatur, Fabrikat Hansgrohe
Standventil Logis chrom oder gleichwertiges, verchromt.
Reihenhäuser: für Haupt-WC



Wannenarmatur: Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause Fabrikat Hansgrohe
Wannenmischer Aufputz Logis chrom oder gleichwertiges, verchromt, PLUS
Brauset Brauseschlauch 1500 MM und Brausestange 600 MM, 3-strahliger
Brausekopf, chrom.



Waschmaschinen-
anschluss:

Kaltwasserauslaufhahn, verchromt
und Kunststoffablauf weiß, bzw. mittels Doppelspindelventil.

2.5.4 Lüftung von WC, Badezimmer, Küche, straßenseitige Aufenthaltsräume

Die Entlüftung der Sanitärräume (Bad und WC) erfolgt mechanisch über dezentrale Einzellüfter. Die Lüftung erfolgt im Bad bedarfsgerecht und in Abhängigkeit der Luftfeuchte, zusätzlich wie im WC über den Lichtschalter (Nachlaufrelais). Die Küchenentlüftungen erfolgen über Fensterlüftungen. Für die Küchen-Dunstabzüge werden die Anschlüsse für Umluftdunstabzüge vorgesehen.



2.5.5 Elektroinstallationen

Die gesamte Anlage wird vom öffentlichen Netz versorgt. Jede Wohneinheit erhält dabei einen eigenen Zähler vom Elektroversorgungsunternehmen. Diese Zähler werden in den E-Zählerräumen im Kellergeschoss der Wohnungen und der Reihenhäuser untergebracht.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Schwachstrom-Leerdosen für Telefon und TV sind nachstehend angeführt. Es ist eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen vorgesehen.

Wohnungs- und Reihenausstattung

Wohnzimmer: 1-2 Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)
5 Steckdosen mindestens
2 Schwachstrom-Leerdosen für Telefon- und TV-Anschlussmöglichkeit
1 Rauchmelder batteriebetrieben

Zimmer: 1 Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl), sowie zusätzlich je ein Aus-/Wechsel-/Kreuzschalter oder Taster je Bett (2 Stk. bei Doppelbett)
4 Steckdosen
2 Schwachstrom-Leerdosen für Telefon- und TV-Anschlussmöglichkeit
1 Rauchmelder batteriebetrieben

Bad: 1 Wandauslass separat geschaltet mit Serienschalter (außerhalb des Bades)
Falls das Waschbecken unter dem Fenster liegt 1 Deckenauslass
2 Aufbauspot (gleicher Stromkreis) mit Serienschalter (außerhalb des Bades)
2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel bei Waschtisch

Waschmaschine: Lage entweder im Bad oder in Hauswirtschaftsbereichen; Wohnungen und Reihenhäuser Süd im Bad, Reihenhäuser Mitte im Vorraum WC.
1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner

Kochnische: 1 Wandauslass separat geschaltet mit Ausschalter
3 Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
1 Schukosteckdose für Kühlschrank
1 E-Herd-Anschluss 5-polig
1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube
1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
1 Schukosteckdose für Mikrowellenherd
Nur für getrennte Küchen: zusätzlich 1 Deckenauslass mit Ausschalter

Vorraum: 1-2 Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)
1 Schukosteckdose
1 Gegensprechanlage Innensprechstelle (nur in den Wohnungen)
1 Glocke für Klingel (nur bei den Reihenhäusern)
1 UP-Wohnungsverteiler inkl. Absicherungen, etc.
1 UP-Multimedia-Verteiler (Reihenhäuser) bzw. -Verteildose (Wohnungen)
1 Leerdose für ein mögliches Bedienteil einer Alarmanlage (für die in den Erdgeschossen vorgesehenen Magnetkontakte, siehe Einbruchschutz)
1 Rauchmelder batteriebetrieben

WC: 1 Deckenauslass
1 Ausschalter Licht außenliegend



AR: 1 Steckdose
1 Deckenauslass, 1 Ausschalter außenliegend

Zwischengang oder Stiegenaufgang:

1-2 Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)
1 Schukosteckdose
1 Rauchmelder batteriebetrieben

Terrassen, Balkone:

Auf jeder Terrasse und auf jedem Balkon werden eine von Innen schaltbare 1-Fachsteckdose, sowie ein Lichtauslass inkl. Außenleuchte vorgesehen. Die zugehörige Schaltmöglichkeit (Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung) inkl. Kontrolllicht befindet sich im Innenbereich.

Telefon: Die Telefonanbindung ist über die Provider UPC und A1 Telekom möglich. Die Anschlüsse können in den Schwachstrom-Leerdosen im Wohnzimmer und den Zimmern hergestellt werden.

TV-Anlage: Der Empfang diverser Rundfunk- und TV-Programme ist über die Provider UPC und A1 Telekom möglich. Die Anschlüsse können in den Schwachstrom-Leerdosen im Wohnzimmer und den Zimmern hergestellt werden.

Gegensprechanlage:

Für den Altbau und die Wohnungen Innensprechstelle und Türöffnertaste für das Klingelpaneel am Zugang Breitenleerstraße. Die Reihenhäuser sind von der Stadtbreiten aus zugänglich, es ist jeweils eine Klingel (keine Gegensprechfunktion) direkt am jeweiligen Zugang des einzelnen Reihenhauses angeordnet.

Bei abgehängten Decken werden anstatt der Aufbausspots Einbausspots vorgesehen.

Die öffnenbaren Fenster-/Türelemente im Erdgeschoß der Wohnungen und Reihenhäuser werden zusätzlich mit einer Leerverrohrung für einen Magnetkontakt (Alarmanlage) ausgestattet.

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Die allgemeinen Bereiche (Gänge und Stiegenhäuser) werden mit ausreichenden Leuchten ausgerüstet. Die Lichtschaltung wird über Bewegungsmelder geschaltet.

2.5.6 Blitzschutz

Für die komplette Anlage wird eine Blitzschutzanlage entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Normen hergestellt.

2.6 Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Geländer Sämtliche Geländer bestehen aus feuerverzinkten Metallgeländerstehern und einer Staberl- oder Flachmetallfüllung, weiß beschichtet oder grau verzinkt.

Eigengärten und Dachterrassen

Bei den Dachterrassen und den Eigengärten gibt es eine frostsichere selbstentleerende Wasserentnahmestelle (Kemperarmatur).

Entwässerung



Die Entwässerung von Balkonen und Dachterrassen erfolgt als freie Entwässerung durch Tropfkanten oder Speier auf Flächen in tiefer liegenden Geschossen und teilweise durch verdeckt liegende Abläufe in das Versickerungssystem. Die Eignung der Entwässerung und des Versickerungssystems besteht ausschließlich für Regenwässer und nicht für Brauch- oder Schmutzwasser. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit nachträglich unter die Regenwasserspeier Regentonnen zur Verwendung als Gießwasser aufzustellen.

2.7 Aufzug

Die Wohnungen werden über eine Aufzugsanlage erschlossen. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Kabine ist mit einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen versehen. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen.

Der Altbau, die Reihenhäuser sowie die Garage sind nicht an den Aufzug angebunden.

2.8 Kellerabteile

Für jede Wohnung und jedes Reihnhaus ist ein Kellerabteil vorhanden. Der Bereich der Kellerabteile wird mechanisch unterstützt be- und entlüftet. Die Kellerabteilmwände inkl. der Türen sind aus Metall oder Holz z.B. System TROAX, EMA, Braun oder gleichwertiges. Die Türen sind über Zylinderschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperrbar.

Die Kellerabteile der Reihenhäuser erhalten zusätzlich eine Schukosteckdose und einen Lichtauslass mit Anbauleuchte und Ausschalter.

2.9 Allgemeine Bereiche

An den Zugangsbereichen befinden sich die Außenraum-Postkastenanlagen (Typ Renz oder gleichwertig), sowie ein Aushangbrett für Hausmitteilungen, für die Wohnungen beim Zugang Breitenleer Straße und für die Reihenhäuser im Bereich Stadtbreiten.

2.9.1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Beim Zugang Breitenleer Straße und im Keller der Reihenhäuser befinden sich die Kinderwagenabstellräume. Die Fahrradabstellplätze sind in den Kellerabteilen und teilweise in der Garage untergebracht. Der Boden wird versiegelt ausgeführt. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

2.9.2 Müllraum Breitenleer Straße

Im der Nähe des Eingangsbereiches Breitenleer Straße befindet sich ein geschlossener, über Dach mechanisch entlüfteter Müllraum. Der Fußboden ist mit Gussasphalt, Fliesen oder Beschichtung versehen; die Wände erhalten in erforderlicher Höhe einen umlaufenden Rammenschutz. Das Schloss des Zuganges des Müllraums ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann auch von der MA 48 gesperrt werden.

In der Nähe des Zuganges Stadtbreiten befindet sich eine kleinere Müllsammelstelle für Papier, Biomüll und Restmüll. Diese Müllsammelstelle ist mit Sichtschutzverkleidungen versehen.



2.10 Garage

Die Garage mit 52 KFZ-Einzelstellplätzen (4 davon sind breitere Kombi-Einstellplätze) und 9 Einstellplätze für Motorräder befindet sich im Untergeschoß.

2.10.1 Wände, Decke, Boden:

Die Decken und Wände der Garage sowie aller zugehörigen Technik- und Nebenräume werden nicht gestrichen.

Der Boden besteht aus abgezogenem Stahlbeton und einer geeigneten Bodenbeschichtung oder einem Asphaltbelag auf Unterbau und wird mit ausreichendem Gefälle ausgeführt.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen und Nummerierungen erfolgt am Boden und/oder an der Wand.

Als Anfahrschutz zum Schutz der Tore, Leitungen, Lüftungskanälen und sonst. haustechnischer Einrichtungen kommt eine entsprechend dimensionierte Stahlkonstruktion aus Rundrohr, mit verzinkter oder gestrichener Oberfläche zum Einsatz.

Entwässerung: Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer sind Bodenrinnen vorhanden, welche in Schöpfgruben entwässern. Die Schöpfgruben sind mit Gitterrosten abgedeckt.

2.10.2 Erschließung

Die Garage wird von der Stadtbreite über eine einspurige Rampe erschlossen. Die Bedienung des Rollgittertores erfolgt automatisch über Zugschalter beim Ausfahren und Fernbedienung beim Einfahren. Zusätzlich wird beim Einfahren ein Schlüsselschalter vorgesehen. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.

2.10.3 Türen und Tore

Alle Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als EI230C Stahlblechtüren ausgeführt. Türdrücker: z.B. Kunststoff schwarz Fa. Peneder oder gleichwertiges

2.10.4 Technische Ausrüstung

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert.
Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

2.10.5 Außenanlagen

Die Abgrenzung zwischen allgemein zugänglichen Bereichen zu den Anrainern, Eigengärten, etc. erfolgt abhängig von den Anforderungen mit Sichtschutzelementen (Holzzäunen, Mauern), mit einem Maschendrahtzaun oder Wildhecken mit Höhen von 60cm bis 200cm. Die erforderlichen Verbindungswege werden gemäß den Anforderungen aus dem Bebauungsplan teilweise versickerungsoffen (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kiesflächen, Rasen, dgl.) und teilweise befestigt ausgeführt und ausreichend beleuchtet. Die Materialwahl erfolgt schwerpunktmäßig naturnah (Holz ohne chemischen Holzschutz mit natürlicher Patina, Vegetationsmöglichkeiten auf befestigten und versickerungsoffenen Verkehrsflächen). Der Allgemeingarten und die Kinderspielplätze werden gärtnerisch gestaltet. Sämtliche Außenanlagen benötigen eine regelmäßige Wartung und Servicearbeiten.



3 ALLGEMEINE HINWEISE

Der Bauherr hält fest, dass die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Basis der erfolgten Entwurfsplanung erstellt wurde und sich auf das gesamte Bauvorhaben bezieht, so dass Abweichungen bei den einzelnen Wohnungen möglich sind. Er behält sich Änderungen in der Bauausführung, die sich aus der Baugenehmigung, Behörden- und Gesetzauflagen sowie technischen Erfordernissen ergeben, vor. Er wird jedoch nach Möglichkeit trachten, die ausgeschriebenen Qualitäten einzuhalten. Aus diesen Änderungen kann der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten.

Die Gestaltung der Außenanlagen sowie der Allgemeinbereiche wird vom Bauherren bestimmt und kann von Darstellungen/Visualisierungen und Fotos abweichen. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche. Die, in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauherrn gerne berücksichtigt, soweit dieses technisch möglich ist, rechtzeitig beantragt wird und nicht gegen behördliche Vorschriften verstößt. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von den m²-Angaben (innerhalb von +/- 3 % je Einheit), sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen ÖNormen oder nach dem Stand der Technik. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die mit Sonder- oder Kundenwunsch bezeichneten Punkte sind optional und werden über gesonderten Auftrag des Käufers und auf dessen Kosten – mit vorheriger Kostenbekanntgabe durch die Bauherrnvertretung – ausgeführt.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren von Wienstrom, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.

Ein Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur nach Rücksprache mit der Bauherrnvertretung und in Begleitung einer von dieser befugten Person zulässig

Stand: 13.6. 2018

