



WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21, A-1100 Wien

Ansprechpartner: Kr
E-mail: david.krestan@wg-a.com
Telefon: +43 1 320 35 51-120

Datum: 02.12.2020

HOCHWALDWEG 4, 1220 WIEN
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau

ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Liegenschaft Hochwaldweg 4,1220 Wien, wird ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen errichtet.

VERSORGUNG

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt mit Strom und außentemperatur geregelter Zentralheizung. Die Zählung erfolgt wohnungsweise.

Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über den jeweiligen Technikraum im Untergeschoß.

Wasserver- und - Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Jede Einheit (Wohnung) erhält Miet-Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe oder alternatives System. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral für alle Wohnungen.

Die Dimensionierung der Heizleistung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung gemäß Norm. Jede Einheit erhält einen Miet-Wärmemengenzähler.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung - Wohnzimmer) mit Wochenschaltprogramm. In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizungsverteiler reguliert werden.

Die Räume außerhalb der Wohnungen werden bei Bedarf mit Radiatoren beheizt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet. Ebenso werden alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben in WU-Beton gegossen.

Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

Stahlbeton bzw. FT-Wände, Dicke lt. statischer Erfordernis

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände, Wohnungstrennwand:
Stahlbeton bzw. FT-Wände, Dicke lt. statischer Erfordernis inkl. Spachtelung malfertig
- Zwischenwände:
Gipskartonständerwände 10 cm, beidseitig einfach beplankt, doppelt beplankt bei Sanitärräumen, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen (z.B. aus Gipskartonplatten) ausgebildet.
- Vorsatzschalen bei tragenden Wänden:
Ein- bzw. beidseitig (nach bauphysikalischer Erfordernis) mit einer Vorsatzschale beplankt (z.B. GK oder Gleichwertiges)

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht.

Brandschutzqualifikationen wo erforderlich.

Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt.

Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden malfertig gespachtelt.

Flachdächer

Ausführung als Warmdächer (Entwässerungsebene liegt über der Wärmedämmschicht) oder Umkehrdächer einschließlich aller Hochzüge (ausgenommen barrierefreie Ausgänge).

Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre, etc. werden in ALU-Blech, Zinktitanblech, oder gleichwertig hergestellt.

Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

Farben laut Farb- und Materialkonzept.

Estriche

Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

Aufbau:

- Zementgebundene Ausgleichsschicht
- Trittschalldämmplatten
- PAE-Folie / Randstreifen
- Zementestrich (Heizestrich) oder Anhydritestrich (Heizestrich)

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Vorräume

Boden Parkett lt. nachfolgender Bemusterung

Abstellraum, Bäder, Duscbäder und WC's

Boden Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal im Verband bzw. mit Fugendurchlauf verlegt.

Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal verlegt bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Verfliesung erfolgt in Bädern bis

Zargenoberkante, in WCs bis OK Spülkasten - ca. 1,2 m. Entlang der übrigen Wände wird ein Sockel verlegt.

Balkone

Plattenbelag in Kiesbett verlegt
Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.
Terrassen: Plattenbelag

Allgemeine Bereiche im Untergeschoß (Parteienkeller und deren Zugänge sowie div. Nebenräume)
Estrich versiegelt

Stiegenhäuser: Keramischer Fliesenbelag, Format 30/60, lt. Bemusterung

Müllplatz: Asphaltbelag

BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Wände, Decken gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3)

Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet bzw. Schienen oder Leisten

Bad, WC

Wände gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3) ab OK Fliesenbelag, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitär silikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duscbäder mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. WC - Latexanstrich
Wände bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxid- Basis abgedichtet.

Decke gemalt mit waschbeständiger Dispersion.

Allgemeine Bereiche (Einlagerungsräume, etc.)

Wände, Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersion

Stiegenhäuser, Gänge

Wände gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)
Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)
Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

Kinderwagenabstellraum

Wände gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)
Decken gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten die Vorgaben der Bauphysik und die Wiener Bauordnung.

Fenstersystem Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen (lt. Farb- und Materialkonzept)

SONNENSCHUTZ

EG - 2.DG Außenliegende gurtbetriebene Raffstores (unterputz) (Bedienung mittels Elektroantrieb als Kundensonderwunsch, Leerverrohrung wird standardmäßig ausgeführt) bei Fenster und Fenstertüren. In den Dachgeschosswohnungen Raffstore ->Bedienung elektrisch über Taster bei Lichtschalter (keine Fernbedingung).

TÜRENHauseingangstüren

Rahmen Aluminiumkonstruktionen
Verglasung Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben- Isolierverglasung – Klarglas.

(Brandschutz-) Türen Allgemein, Stiegenhaus

Zarge, Rahmen und Türblatt Stahlzargen, Stahlblechtürblätter, werksseitigrostgeschützt, RAL-Standardfarben lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.

Sicherheitswohnungseingangstüren/ Eingangstüren Serviced Apartments

Stock Stahldoppelfalzzarge für WK3 gerichtet werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung; Zargen für standard Türbänder (z.B. Anuba) gerichtet.
Türblatt Gefalztes Türblatt, Stabverleimte Hartholz- konstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet.

Innentüren

Stock Stahlzargen, werksseitig rostgeschützt, weiß lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.
Türblatt Mit Wabenfüllung gefalzt, weiß beschichtet, 80 x 200 cm.

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Fabrikate siehe Bemusterung.

WC

Wand-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

Waschtisch

Größe ca. 60 x 47 cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

Handwaschbecken WC

Handwaschbecken Größe ca. 37 x 25cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

Badewanne

einsitzige Einbauwanne aus Stahl emailliert mit Wannenußgestell, Wannensiphon und Ablaufventil mit Ablaufgarnitur, verchromt

Badewannenarmatur

Wannenfüll- und Brausebatterie, Wandarmatur auf Putz samt Handbrause, Brause-schlauch 1,5 m und Brausestangenset, verchromt

Waschmaschinenanschluss

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung, bestehend aus Unterputz-Kugelsiphon mit kombiniertem Geräteanschlussventil und Abdeckplatte, verchromt

Küchenanschluss

Doppelspindeldeckventil für Kaltwasser, Eckventil für Warmwasser, Abfluss für Küchen-spüle, Installation teilweise auf Putz

Wohnungskühlung (wenn Kühlung lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Unterputz-Kugelsiphon mit Kunststoff-Abdeckung weiß im Nahbereich des Klimageräts zum nachträglichen Anschluss

Eigengärten, Terrassen (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Frostsicherer, selbstentleerender Wasseranschluss (Kemper-Armatur) mit Versorgung aus der Wohnung.

Allgemeine Grünflächen

Allgemeine Grünflächen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper-Armatur).

ELEKTROINSTALLATIONEN

Allen Aufenthaltsräumen erhalten nicht vernetzte, batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Wohnung werden mit einer provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) übergeben. Für die KFZ-Stellplätze ist die Versorgung mit Elektroanschlüssen (je nach Betreiber) möglich. Ladestationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden. Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen Telefon und Ra-dio /TV sind nachstehend angeführt:

Wohnungs-Eingangstür

Klingeltaster

Vorräume

1-3 Deckenauslässe je nach Raumgröße
 Lichtschalter nach Erfordernis
 1-2 1-fach Schuko-Steckdosen je nach Raumgröße
 1 Wandapparat Innensprechstelle und Türöffnertaste
 1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)
 1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im AR)

Gang

1-3 Deckenauslässe je nach Raumgröße
 Lichtschalter nach Erfordernis
 1 Reinigungssteckdose

WC's

1 Wand- oder Deckenauslass
 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter und Nachlaufrelais)
 1 Lichtschalter

Bäder

1 Deckenauslass
 1 Wandauslass
 1 Lichtschalter
 1 2-fach Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)
 1 Potentialausgleich für Badewanne oder Duschtasse, wenn erforderlich
 Je 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockneranschluss 1 Elektro-Handtuchheizkörper

Abstellräume

1 Deckenauslass
 1 2-fach Schuko-Steckdose
 1 Lichtschalter
 1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im VR)
 1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

Terrassen/Balkone

1-2 Decken- oder Wandauslässe mit Leuchte, je nach Raumgröße
 Lichtschalter in der Wohnung
 1 1-fach Schuko-Steckdose

Zimmer

1 Deckenauslass
 1 Lichtschalter
 1 1-fach Schuko-Steckdosen
 1 2-fach Schuko-Steckdose
 1 Reinigungssteckdose

- 1 Multimedia-Dose verkabelt
- 1 Multimedia-Leerdose

Wohnraum

- 2 Deckenauslässe
- Lichtschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)
- 1 1-fach Schuko-Steckdose
- 2 2-fach Schuko-Steckdosen
- 1 3-fach Schuko-Steckdose
- 1 Multimedia-Dose mit SAT – Anschluss (DVB-S).
- 1 Multimedia-Dose verkabelt
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Anschluss für Splitklimagerät (Wand zwischen Terrasse oder Balkon), Splitklimageräte können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.

Kochnische Arbeitsbereich

- 1 Deckenauslass
- Lichtschalter nach Erfordernis
- 1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)
- 2 2-fach Schuko-Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Schuko-Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)
- 1 2-fach Schuko-Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Auslass für E-Herd 3x400V

Schalterprogramm

Fabrikat Siemens Delta oder gleichwertig

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Sprechstellen Ausführung wie Schalterprogramm eine Türklingel, neben der Wohnungseingangstüre situiert

Gänge, Stiegenhäuser

Ausreichende Beleuchtung und zugehörige Schalter, Steuerung mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltung lt. Farb- und Materialkonzept.

Elektrischer Sonnenschutz

Leerverrohrung bei jedem Fenster, Ausführung bei den Dachgeschosswohnungen, Bedienung mittels Doppel-Taster

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

WC's

Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Badezimmer

Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über getrennten Schalter mit Nachlaufrelais

Küchen und Kochnischen

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (mieterseitig).

Innenliegende Abstellräume

Falls lt. Plan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen ist, erfolgt eine mechanische Entlüftung über Dach.

Einlagerungsräume

Lüftung mittels Venitaltor in Freie

KLIMATISIERUNG

Klimatisierung im 1. und 2. Dachgeschoss.
Übrige Wohnungen mit Klimavorbereitung.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel. Je Garagenplatz 2 Stk. Garagenschlüssel und ein Handsender für das Garagentor.

AUFZUG

Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das 2.DG geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, Beleuchtung.

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Balkone und Terrassen verzinkte, beschichtete Lochblechgeländer lt. Farb- und Materialkonzept. Glasgeländer aus VSG und Betonbrüstung in den Dachgeschoßwohnungen.

Gartentrennung

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt, beschichtet nach Wahl Architektur (Höhe: 1,0 m).

Wasser- und Stromanschlüsse

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperarmatur) am Balkon/ Terrasse.

Eine Steckdose sowie eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Terrassen und Balkonen.

EINLAGERUNGSRAUM

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet, zusätzlicher Ventilator ins Freie (nach Bauphysik). Die Abteilwände werden aus Metall mit Vorhangschloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) und Türdrücker ausgeführt.

ALLGEMEINES

Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich vor dem Haus befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

Kinderwagenabstellraum

Im Kellergeschoss befindet sich der Kinderwagenabstellräume. Der Boden wird verfliesen und als schwimmender Estrich ausgeführt, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Beleuchtungskörper lt. Farb- und Materialkonzept (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Gangbereiche

Beleuchtungskörper und Geländer bzw. Stiegenhaus lt. Farb – und Materialkonzept Architekt

Müllplatz

Im Außenbereich befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Tür mit Feststellvorrichtung.
Abgetrennte und verschlossene Bereiche für Mülltonnen Gewerbe.

Außenanlagen

Beleuchtung über Mastleuchte nach Freiraumkonzept, Fahrradabstellplätze und Mülleimer nach Freiraumkonzept,

Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Ö-Normen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

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 bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der/die AG wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind zu berücksichtigen, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.