

# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## Wohnbau und Reihenhäuser Zachgasse 4 | 1220 Wien

### 13 provisionsfreie Eigentums- und Vorsorgewohnungen, 13 Reihenhäuser, 27 PKW-Stellplätze, 2 Motorrad-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

#### Projektbeschreibung

Das Projekt besteht aus zwei Baukörpern. Straßenseitiger Baukörper mit 13 Wohneinheiten sowie hofseitiger Baukörper mit 13 Reihenhäuser. Die Erschließung der straßenseitigen Wohneinheiten erfolgt über ein Stiegenhaus mit einem Lift. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über das Erdgeschoss des straßenseitigen Wohnbaues (Durchgang in den Hofbereich der Reihenhäuser). Je Reihenhaus eine interne Stiege vom Kellergeschoss bis ins 2. Obergeschoss. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt Zachgasse, in der gesamt 27 PKW-Stellplätze und 2 Motorradabstellplätze untergebracht sind, sowie eine Fluchtstiege in den Hofbereich, situiert. Weiters befinden sich Technikräume und Einlagerungsmöglichkeiten sowie der KIWA-Fahrradraum im Kellergeschoss. Ein Müllraum befindet sich im Erdgeschoss. Im Freibereich des Erdgeschosses befinden sich weiter ein Kleinkinderspielplatz sowie Fahrradstellplätze. Die Wohnungen befinden sich in den Geschossen Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss (teilweise mit Eigengarten, Terrasse, Balkonen oder Loggien).

#### Keller

##### Erdarbeiten

Ausheben der Baugrube inkl. Arbeitsgräben; Aushubmaterial wird teilweise bauseits gelagert, Rest wird abtransportiert.

##### Fundamentplatte

Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik inkl. Fugenband, Bewehrung und Fundamenterdungsbänder.

##### Wände

Kelleraußenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom mit eingebaut.

Tragende Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen.

Die Eigenkeller (Einlagerungsmöglichkeiten) werden mit fertigen Wandelementen der Fa. Braun System Signum (Holzlatten) oder gleichwertig hergestellt.

**Die Einlagerungsmöglichkeit dienen ausschließlich zu Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen aufgrund eventuell auftretendem Kondensat!**

##### Unterzüge

Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

##### Decke/ Keller

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

##### Stiegenhaus Wohnbau

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoss. Geländer mit Flachstahlfüllung und Handläufen, lackiert.

##### Internstiege Reihenhäuser

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoss mit Handläufen, lackiert.

##### Türen KG

Kellertüren (laut Plan) in der entsprechenden Brandschutzanforderung.

#### Erdgeschoss - 2. Obergeschoss

##### Wände

Tragende Außenwände in Stahlbetonausführung bzw. Betonfertigteilen. Tragende Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen inkl. einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale wo erforderlich. Nicht tragende Innenwände mittels 10cm (wo erforderlich 12,5cm wg. Haustechnikebauten) Gipskartonwänden, alle 1-lagig beplankt.

##### Decke

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken oder Rohrverkleidungen erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringen.

##### Stiegenhaus

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss. Geländer mit Flachstahlfüllung und Handläufen, lackiert.

##### Internstiege Reihenhäuser

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss mit Handläufen, lackiert.

##### Schrägdach

Schrägdach aus Stahlbeton mit Aufletesparren und Zwischendämmung, Ausführung laut Plan bzw. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen.

##### Flachdach

Dachabdichtung lt. Vorschrift sowie Wärmedämmung lt. Bauphysik.

##### Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten (Attikaabdeckung, Dachrinnen, Ablaufrohre etc.) werden in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt (Farbton lt. Architekt).

##### Dacheindeckung

Dachdeckung aus Zinkblech oder Aluminiumblech beschichtet (Farbton lt. Architekt) inkl. der Standardeinbauteile wie Schneefang, Dunstrohraufsatz, Traufenschutzgitter (Vogelschutz) und dergleichen.

##### Liftnlage

Es gelangt eine Aufzugsanlage (Wohnbau) entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ausführung.

##### Fenster und Sonnenschutz

Kunststoff-Alu-Fenster (Farbe. lt. Arch.) mit Wärme- und Schallschutzverglasung lt. Bauphysik. Fenster und Fenstertüren (tlw. mit vertikalen Stehern) laut Plan, Fenstergriffe in weiß oder eloxiert.

##### Fensterbänke innen

Max-Fensterbank in weiß (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig.

##### Fensterbänke außen

Aluminium natureloxiiert oder beschichtet (Farbe lt. Arch).

##### Sonnenschutz bei den Fenstern

Außenliegend Unterputz (manuelle Bedienung).

##### Dachflächenfenster

aus Kunststoff, Ausführung als Schwingfenster mit aussenliegender Markisette (manuelle Bedienung).

##### Wohnungseingangstüre

Holzeingangstüre (Farbe weiß, glatt bzw. lt. Architektenvorgabe) in einer lackierten Stahlzarge, Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2, teilweise wenn erforderlich mit Selbstschliesser. Schallschutz lt. Vorschrift.

##### Balkon-, Loggien- und Terrassenkonstruktion

Balkon-, Loggien- und Terrassenplatten aus Stahlbeton lt. Plan; Geländerkonstruktion sowie Trennwände teilweise massiv lt. Plan bzw. aus verzinkter Unterkonstruktion mit Flachstahlfüllung oder lt. Ausführung Arch.). Belag aus Betonplatten in Rieselbett oder Betonoberfläche beschichtet.

#### Elektroinstallation

Die komplette Elektroverrohrung vom Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss Unterputz. Im Kellergeschoss alle Installationen Aufputz, ausgenommen Stiegenhaus - hier sämtliche Leitungen weitgehend Unterputz und Beleuchtung wie im Allgemeinbereich. Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen und Reihenhäuser unter Putz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern. Ein Medienverteiler (Unterputz) für optionale Mediendienste. Lage der Verteiler je nach Möglichkeit, vorzugsweise im Vorraum. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation (ausgenommen wo angeführt Leerverrohrung).

##### Telefon/ Daten

jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung im Vorraum.

##### TV/ Daten

Pro Wohnung ein TV/Daten-Anschluss im Wohnzimmer verkabelt, Schlaf- und Kinderzimmer leerverrohrt. Die Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit den vorhandenen Anbietern (z.B. A1, Magenta, etc.) zu vereinbaren und sind entsprechende Verträge mit den Anbietern vom Nutzer direkt abzuschliessen.

Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke z.B Siemens Delta, weiß od. gleichwertig.

In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten.

Leuchten im Allgemeinbereich mittels Opalglasleuchten bzw. lt. Architekt. Beleuchtung im Keller (ausgenommen Stiegenhaus) mittels Leuchtstoffbalken.

In der Garage gelangen Wannenleuchten in entsprechender Anzahl zur Ausführung, Schaltung über Bewegungsmelder.

##### Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

##### Wohnzimmer

2 x Schukosteckdose 1-fach
2 x Schukosteckdose 2-fach
2 x Ausschalter
2 x Lichtauslässe
1 x TV/Daten verkabelt
1 x Raumthermostat

##### Küche

2 x Schukosteckdose 2-fach
je 1 x Schukosteckdose für Umluftdunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank
1 x Geräteauslass 400V (E-Herd)
1 x Wandauslass nicht geschalten
1 x Ausschalter
1 x Deckenauslass

##### Zimmer

4 x Schukosteckdose 1-fach
1x Ausschalter
1x Wand – oder Deckenlichtauslass
(1 x TV/Daten/SAT leerverrohrt)

##### Bad oder Bad/WC

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP
1 x Schukosteckdose für Waschmaschine
1 x Serienschalter
1 x Wand- oder Deckenauslass
1 x Wandauslass nicht geschalten
Lüftungsschaltung über Serienschalter

##### WC (teilweise)

1 x Ausschalter
1 x Wand- oder Deckenauslass
Lüftungsschaltung über Lichtschalter und Nachlaufrelais

##### Abstellraum (teilweise)

1 x Schukosteckdose 1-fach
1 x Ausschalter
1 x Wand- oder Deckenauslass

##### Vorraum

1 x Schukosteckdose 1-fach
2 x Wechselschalter
1 x Wand- oder Deckenauslass
Gegensprechanlage
(1 x Telefon/Daten leerverrohrt)
1 x Elektroverteiler
1 x Medienverteiler

##### Terrasse/ Loggia/ Balkon

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP
1 x Ausschalter
1 x Wand- oder Deckenauslass mit Außenleuchte lt. Architekt

#### Lüftung

Mechanisch mit Ventilatoren in Bad/WC und WC. (Bad geschaltet, WC mit Nachlauf über Licht)

Abstellraum über Türspalt und/oder Lüftungsgitter im Türblatt. Küchenlüftung erfolgt über nutzerseitige Umluft-Dunstabzugshaube. Sonstige Lüftungen lt. Vorschriften.

#### Heizung

Fertige Installation der Heizanlage. Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Jede Einheit (Wohnung) erhält einen Mietwärmemengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Regelung über einen Raumthermostat im Referenzraum (Wohnzimmer). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe oder glw. (Wohneinheiten Zentral Technikraum KG und Reihenhäuser je Einheit im Keller).

#### Sanitär

Fertige Installation gemäß Plandarstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe oder glw. (Wohneinheiten Zentral Technikraum KG und Reihenhäuser je Einheit im Keller). Jede Einheit (Wohnung + Reihenhaus) erhält Mietwasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

##### Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

##### WC (oder Bad/ WC)

1 x WC mit WC Sitz
1 x Handwaschbecken ca. 30-35cm (nur bei WC)

##### BAD

1 x Acrylbadewanne 170x75cm mit kombiniertem Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer, Brausestange, Handbrause mit Schlauch oder (siehe Plan)

1 x Bodenebene Systemduschwanne 80x80cm (z.B. Fa. Geberit) mit Brause-Einhandmischer, Brausestange, Handbrause mit Schlauch, mit Glas-Duschtrennwand Standard.

1 x Waschtisch 60cm, Sanitäröbjekte (Keramik) LAUFEN Pro A in weiss oder gleichwertig, Armaturen in Chrom Firma KLUDI oder gleichwertig.

Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch oder separat (je nach Lage).

##### Küche

Die Küche ist durch den Wohnungs-/ Reihenhauskäufer zu liefern. Die Küchenplanung ist vom Käufer rechtzeitig bereitzustellen.

Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Küchenwarmwasser wenn möglich vom zentralen Warmwasser, sonst mit 5-Liter Untertischspeicher (Hinweis: geeignete Armatur erforderlich).

##### Außenbewässerung

Je Wohnung sowie je Reihenhaus eine frostsichere Auslaufarmatur.

#### Kühlung (nur 2. OG Wohnbau)

Die Wohnung im Straßentrakt Top 10, 11, 12 und 13 sind für eine optionale Kühlmöglichkeit vorbereitet (Rohinstallation). Die Innen- und Außenteile sind als Sonderwunsch durch den Wohnungskäufer zu bestellen. Eine behördliche Einreichplanung der Kühlung ist durch den Wohnungskäufer bzw. der ausführenden Firma im Auftrag des Käufers durchzuführen.

### Estrich

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Beschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Aufbau lt. Bauphysik. Im Kellergeschoss wie oben jedoch ohne Trittschalldämmung und ohne Ausgleichschüttung, gegebenenfalls Verbundestrich oder Rohbetonfundamentplatte versiegelt.

### Fliesenleger

#### WC + Bad

##### Boden

Firma IMOLA, Produkt KŌSHI ca. 45x45 oder gleichwertig, Farbe lt. Architekt. Verlegung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

##### Wand

Firma IMOLA, Produkt Reflex ca. 30x60 oder gleichwertig, Farbe lt. Architekt. Verlegung in weiß bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt. Höhe im Bad ca. 200cm und im WC ca. 130cm.

#### Vorraum, Abstellraum

(je nach Lage bzw. lt. Plan):

##### Boden

Firma IMOLA, Produkt KŌSHI ca. 45x45 oder gleichwertig inkl. Sockelleisten, Farbe lt. Architekt. Verlegung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

#### Stiegenhaus

##### Boden

Firma IMOLA, Produkt ZERO 30x30 oder gleichwertig inkl. Sockelleiste, Farbe lt. Architekt. Verlegung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

### Parkettboden

#### Restliche Räume

Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche inkl. Holzrandleisten.

Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.

### Schließanlage und Briefkästen

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

### Innentüren

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in weiß.

Holzumfassungszarge, Oberfläche beschichtet in weiß, 2 Stück Bänder verzinkt.

Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder gleichwertig, Buntbartschloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

### Maler

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdeckerarbeiten.

Wohnungen: Farbe weiß, Allgemeinbereiche: Farbe weiß bzw. lt. Farbkonzept Architekt.

### Außenfassade

Liefern und Anbringen eines Vollwärmeschutzes, Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

### Außenanlagen

#### Terrassen, Loggien, Balkone

Einkornbetonplatten in Rieselbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt. Alternativ: Betonoberfläche beschichtet.

#### Zugänge, Allgemeinflächen

Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag, Sickerpflaster teilweise Betonoberfläche (lt. Außenanlagenkonzept Architekt). Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

#### Garten

Rasenfläche, gegebenenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis. Event. Sickerschachtdeckel (Allg. Sickerschacht) in den Eigengärten.

#### Zaunanlage

Maschendraht 1,5m hoch zur Grundgrenze (nur wo erforderlich) und 1,0m hoch zu Nachbargärten. Einfriedung zu öffentlichen Raum lt. Plan bzw. lt. behördlicher Vorgabe.

#### Kinderspielplatz

Rasenfläche, wo erforderlich Fallschutzoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift. Gegebenenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs.

### Allgemeines

Haring Group Projektentwicklungs GmbH. behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Haring Group Projektentwicklungs GmbH. 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.

In den Pläne dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten

### Kaufnebenkosten

Vertragsrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Wohnungseigentumsvertrag:**

**Wohnungen:** 1,8% vom Kaufpreis + Ust. und Barauslagen

**Häuser:** € 6.000,- + Ust. und Barauslagen

### PROVISIONSFREI

### Disclaimer

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. Alle Bilder sind Symbolbilder.

