

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 06.08.2020

1235 Wien Lemböckgasse 64, Neubau einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit derzeit geplanten 15 Einheiten. Das Gebäude besteht aus 4 oberirdischen und 1 unterirdischen Geschoß. Im 1. Kellergeschoß befindet sich die Garage für 9 Stellplätze. Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage je Geschoß. Das Gebäude wird über einen barrierefreien Gehweg von der Lemböckgasse erschlossen. Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Lemböckgasse an der NW Grundstücksseite. Der Müllplatz ist an der SÖ Grundstücksgrenze situiert, und ist für die Entleerung der Müllgefäße von der Lemböckgasse zugänglich. Es wird kein allgemeiner Spielplatz errichtet.

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

<u>Abbruch</u>	Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten
<u>Fundamente</u>	Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis
<u>Kelleraußenwände</u>	Stahlbetonwände, Stärke nach statischer Erfordernis
<u>Kellerinnenwände</u>	Stahlbetonwände wo statisch erforderlich,
<u>Geschoßdecken</u>	Stahlbetonmassivdecken od. gleichwertig mit Trittschalldämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonfertigwände; Sockel aus widerstandsfähigem Plattenmaterial an der Straßenfassade; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. NÖ
<u>Innenwände, nichttragend</u>	Gipskarton-Ständerwände 10,0 – 12,5 cm
<u>Innenwände, tragend</u>	Stahlbeton od. Stahlbetonfertigteile- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik

Stiegenhaustreppen Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

Dachkonstruktion Flachdach mit Stahlbetondecke und vollflächiger Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung ausgeführt als Umkehr- oder Warmdach, weitere Aufbauten lt. Plan; Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder gleichwertigem nach Farbkonzept des Architekten.

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge **Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen):** Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 2,4

mm, Eiche,

(z.B. Fa. WEIZTER, MAYER od. gleichwertig), inkl. Dazupassender Sockelleisten nach Wahl Architekt; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. NÖ

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, unterschiedliche Formate 30 x 30 , verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

Wandbeläge **Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume:** Malerei mit Dispersionsanstrich, einfarbig weiß;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, unterschiedliche Formate 30 x 30 cm; Gliederung lt. Architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad bis Zargenoberkante bzw. lt. Architekt , im WC Fliesensockel und ca. 1,20 m hoch hinter WC-Schale bzw.hinter Einhandwaschbecken.

Fenster Wärmegedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs- und, Kippfunktion, U-Wert: min 1,1 W/m²K ,bzw. lt. Vorgabe Bauphysik Brand- Schallschutz gemäß Bauphysik; Blechsohlbänke z.B.Prefa außen Farbe nach Wahl Architekt. Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: Aufgesetzte Kasten mit Raffstore in C oder Z - Lammellen elektrisch.

Innenjalousien: keine

Türen

Wohnungsinnentüren

Türstock: System-Holz Umfassungszargen fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, (z.B. Fa. DANA od. gleichwertig), Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Edelstahloberfläche;

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge lt. Farbkonzept; Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall und Wärmedämmwerten (mind. 42 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI₂30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag.

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z.B. LAUFEN-PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt.

Gestaltungsvorschlag Architekt;

Toilettenpapierhalter, (kein Handtuchhalter);

Waschtische als freihängender Waschtisch lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und

Betätigungsplatte mit Sparfunktion;

Kunststoffbadewanne, weiß, (z.B. Fa. Ideal Standard, od. Kaldewei od. gleichwertig),

Spiegel im Bad, mind. 60x90 x 80 cm, auf Fliesen verlegt;

[Spiegelheizung \(50/70\) im Sonderwunsch per Stk € 250.-](#)

Waschtischarmaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfäll- und –Brausearmatur Aufputz mit Brausestange und Drehknopf Ab- und – Überlaufgarnitur, (z.B. Fa. GROHE, od. gleichwertig),

Armaturenoberfläche verchromt;

ein Waschmaschinenanschluss teilw. vom Doppelspindelventil

Waschtisch ; Absperrventil für Kalt- und

Warmwasserzuleitung je Wohneinheit;

mechanische Raumentlüftung (unterputz); Raumbelichtung

mit Nachlaufrelais für die Raumentlüftung im Bad und WC

Heizung

Die Heizwassererzeugung erfolgt mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Außeneinheit wird im Außenbereich aufgestellt. Die Inneneinheit ist im Heizraum im UG situiert. Die Abdeckung der Heizlasten in den Wohnungen erfolgt über eine Fußboden-heizung (Flächenheizung). Zusätzlich sind in den Bädern elektrische Handtuch-Heizkörper vorgesehen.

Die Fußbodenheizung wird zentral elektronisch witterungs-abhängig gesteuert.

Die Raum-Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt mittels einem zentral im Wohnzimmer angeordneten programmierbaren Raumthermostats (mit Tages-/ Wochenprogramm).

Die Warmwasser-Bereitung erfolgt zentral mittels eines WW-Ladesystems im Heizraum. Die WW-Verteilung erfolgt vom Heizraum über die jeweiligen Wohnungs-Versorgungsschächte. Zusätzlich wird eine WW-Zirkulationsleitung mitgeführt.

Am Dach der Wohnhausanlage wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Bei Stromüberschuss wird mittels E-Heizpatrone der Warmwasserspeicher erhitzt. Der restliche Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. SIEMENS, BERKER, MERTEN od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;

Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wand-Auslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass ausgestattet; Auslass für Waschmaschine, FR-Steckdose und Ventilatoranschluss (gemäß Haustechnikplanung), WC mit Lichtauslass und Ventilatoranschluss über Lichtschalter geschaltet.

Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;

bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit einer Außenleuchte lt. Bemusterung.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Für den Empfang von ORF 1, ORF 2, ORF 3, ORF NÖ/W, ATV, 3 SAT, SPORT +, Puls 4, und OKTO wird das Leitungsnetz bis zum Wohnraum vorgesehen (für den Empfang dieser Programme ist vom Nutzer eine Kabeltuner/-receiver TVBC beizustellen), die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Oder, wenn Kabelanschluss nicht möglich, Gemeinschaftsantenne bestehend aus Antenne und Sattelitenanlage (Astra), die Sattelitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.

Telefon-Leerverrohrung mit Vorspann zu mind. einem Auslass je Wohneinheit;

Analoge-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Klingelanlage mit Klingeltaster im Stiegenhaus.
Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der

geltenden Gesetze errichtet;

Installation im Stiegenhaus in Unterputzausführung, erforderliche Decken- oder Wandleuchten mit Leuchttastern bei den Wohnungseingangstüren

STANDARD AUSSTATTUNG WOHNUNGEN:

Vorzimmer

Lichtauslass	1
Schalter	1
Gegensprechanlage	1
Steckdose	1

Gänge (je nach Größe)

Lichtauslass	1-3
Schalter	1-3
Steckdosen	1-3

Wohnzimmer (je nach Größe)

Lichtauslass	3-5
Schalter	1-3
Steckdosen	1-3
Telekom	1
Sat/TV	1

Zimmer

Lichtauslass	1-3
Schalter	1-3
Steckdosen	1-3
Telekom (leer)	1
Sat/TV (leer)	1

Terrassen

Lichtauslass (Wand)	1
Steckdose	1

Dachterrasse

Lichtauslass (Wand)	2
Steckdose	2

Bad

Lichtauslass	1
Lichtauslass (Wand)	1
Steckdose	2
Anschluss Waschmaschine	1

WC

Lichtauslass	1
Schalter	1

Balkone und Terrassen

Balkone und Terrassen im EG und die Dachterrassen bzw. wo bauphysikalisch erforderlich mit Belag WPC oder Holzbelag lt. Architektonischem Konzept auf Unterkonstruktion verlegt.

Die restlichen Loggien bzw. Balkone erhalten eine Kunstharzbeschichtung eingestreut.
Die EG Wohnungen erhalten je ein Kemperventil als frostbeständigen Außenwasseranschluss zur Bewässerung.

4. ALLGEMEINE BEREICHE

<u>Einlagerungsräume</u>	je Wohnung eine Einlagerungsraum aus Systemwänden Holz od.Alu,
<u>Abstellraum</u>	für Kinderwagen und Fahrräder
<u>Müllraum</u>	für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasser Anschluss zur Reinigung und Bodenabfluss
<u>Garage</u>	Garagentor mit einer Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen falls behördlich vorgeschrieben, Notbeleuchtung lt. Behörden-Vorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt.
<u>Stiegenhaus</u>	Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Naturstein od.- Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegen-Geländer in Metallkonstruktion bzw. Massivwänden oder in Trockenbauwänden; mit Handlauf, farbig beschichtet oder Holz lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium od. glw. nach architektonischem Konzept Brieffachanlage (z.B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm.
<u>Liftanlage</u>	mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BO für 8 Personen 630 kg (z.B. Fa. KONE, Fa. FRIEDL od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinen-Ausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen, Farbe lt. architektonischem Konzept
<u>Schließanlage</u>	Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil (z.B. Fa. EVVA, FA KABA od. gleichwertig); 3 Schlüssel je Wohnung; Je Stellplatz ein Handsender für Garagentor
<u>Küchen</u>	keine Küchen (

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder

Behördenauflagen erfolgen, sowie Material und Fabrikats-Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten.

Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Wien, am 06.08.2020

Vertrag