

# VORLÄUFIGE Bau- und Ausstattungsbeschreibung 2018.02.21

## ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Liegenschaft Tigerweg 21, 2230 Gänserndorf, werden 2 Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten, somit 4 Wohneinheiten gesamt, errichtet.  
Weiters werden 4 Stellplätze im Vorbereich errichtet. Der Bereich für die Müllgefäße befindet sich im Zufahrts-/Zugangsbereich.

## VERSORGUNG

### Energieversorgung:

Die Versorgung erfolgt mittels Strom und einer Luft-/Wasserwärmepumpe. Die Zählung erfolgt Wohnungsweise.

Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über die jeweiligen Technikräume im Erdgeschoss.

### Wasserver- und -entsorgung

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

### Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt, falls möglich über eine Luft-/Wasserwärmepumpe.

Die Wohneinheiten werden mit einer 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.

## BAUWEISE

### Fundamente

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

### Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

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

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände, Wohnungstrennwand: Ziegelmassivbauweise, Dicke lt. statischer Erfordernis inkl. Putz
- Zwischenwände: Gipskartonständerwände 8 oder 10 cm, beidseitig einfach beplankt, 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 Gleichwertig)

### Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Potterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. 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 Wärmedämm- schicht) 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.

#### Estriche

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

Aufbau:

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

## **TERRASSENODEN**

#### Terrassen

Plattenbelag in Kiesbett verlegt

## **BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE**

Wände, Decken	gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3)
Anschlüsse	sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

## **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

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

Fenstersystem	Kunststofffenster weiß, außen foliert (Standardfarbe)
Verglasung	3-fach Isolierverglasung. Bei Fenstertüren wird mind. bis zur Höhe des Parapets Sicherheitsglas (VSG und / oder ESG) eingebaut.
Beschläge	Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem einbruchhemmenden Eingriff- Drehkippsbeschlag ausgestattet.
Dichtungen	Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.



1 Multimedia-UP-Verteiler inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

#### Gang

1 Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis  
1 Reinigungssteckdose

#### WC's

1 Deckenauslass  
1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)  
1 Ausschalter innenliegend

#### Bäder

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

#### Abstellräume

1 Deckenauslass  
1 Steckdose  
1 Ausschalter  
1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im VR)

#### Terrassen

1 Wandauslässe Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis  
1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum-Unterputz)

#### Zimmer

1- 2 Deckenauslässe je nach Raumgrösse  
Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis  
2 - 3 2-fach Steckdosen  
1 Reinigungssteckdose  
1 Multimedia-Dose verkabelt  
1 Multimedia-Leerdose

#### Wohnraum

2 Deckenauslässe  
Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)  
1 1-fach Steckdose  
2 2-fach Steckdosen  
1 3-fach Steckdose  
1 Multimedia-Dose mit SAT – Anschluß (DVB-S)  
1 Multimedia-Dose verkabelt  
1 Multimedia-Leerdose

#### Kochnische Arbeitsbereich

1 Deckenauslass  
Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis  
1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)  
2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche

- 1 Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)
- 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose E-Herd / 400V

#### Schalterprogramm

Siehe Bemusterung.

#### Gegensprechanlage

Jede Einheit erhält eine Gegensprechanlage –  
Ausführung wie Schalterprogramm – und eine Türklingel, welche neben der  
Wohnungseingangstüre situiert wird.

### **LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN**

#### Sanitärräume

Mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung im WC über Lichtschalter,  
ansonsten über getrennte Schalter, jeweils mit Nachlaufrelais.

#### Küchen und Kochnischen

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (käuferseitig).

#### Innenliegende Abstellräume

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

#### Innenliegende Räume

Lüftung über Dach bzw. ins Freie.

### **SCHLIESSANLAGE**

Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Einheit 3 Stk. Wohnungsschlüssel.

### **TERRASSEN**

#### Terrassentrennwände

Konstruktion verzinkt m. Milchglasfüllung bzw. Mauer aus Ziegel / Beton

#### Gartentrennung

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

#### Wasser- und Stromanschlüsse

Die Freiflächen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss  
(Kemperarmatur). Eine Steckdose sowie eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Freiflächen.

### **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.

#### Briefkasten

Neben der Hauseingangstüre wird jeweils ein Briefkasten für die jeweilige Einheit realisiert

#### Außenanlagen

Außenflächen werden begrünt. Die Abgrenzung zu den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe werden in den Grünflächen der Häuser versetzt (die Aufteilung wird möglich gleichmäßig auf die Einheiten vorgesehen werden)

#### Zugang zu den Hauseingängen

Der Zugang zu den Wohnung erfolgt mit Gussasphalt

#### 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.

#### FASSADE

Abrieb Farbe lt. RAL-Standard, Farbkonzept Architekt, Körnung 1,5 mehrfarbig

#### FENSTER, FASSADENKONSTRUKTION

Fenster- und Fenstertüren Kunststoff weiß , (Farbe Standard), Feststeller / Öffnungsbegrenzer

Wärmeschutz: lt. Bauphysik, U-Wert < 1,1 w/m<sup>2</sup>K

Schallschutz lt. Bauphysik, mind. 40 dB

Verglasung 3-fach Isolierverglasung

Fensterbank Kunststofffenster  
Sohlbankverkleidung Außen  
Beschlag Kunststofffenster  
Fenstertüren

Innen weiß, Kunststoff  
Außen Alu, Farbe lt. Architekt  
Systembeschlag gemäß Hersteller, Metall  
Außen mit Griffleisten oder Griffschalen, Metall

### SONNENSCHUTZ

Fenster

Außenliegende gurtbetriebene Raffstores,  
Farbe: RAL 9006 Weißaluminium oder nach  
Wahl des Architekten. (wenn bauphysikalisch  
vorgeschrieben)

### SCHLOSSER

Schließanlage

Schließanlage mit 3 Schlüssel je Einheit

Gartenzäune

Stabmattenzaun verzinkt, Höhe 1 m

Terrassentrennwände

FR – Konstruktion feuerverzinkt, Füllungen Glas  
satiniert bzw. Mauer aus Mauerwerk/Beton

Briefkasten

EVVA oder Gleichwertig

Lüftungsgitter Fassade

Lamellenkonstruktion beschichtet (falls  
erforderlich)

Gartenzäune allg. Bereiche

Stabmattenzaun verzinkt, Höhe 1 m

Geländer STGH

Stabgeländer od. Gleichwertig beschichtet

### BELÄGE AUSSENANLAGEN

Gehsteig

Gussasphalt, Pflasterbelag bzw. Vorgabe  
Gemeinde

Trennung Traufenpflaster/Rasen

Rasengrenzungsbander, grau Kunststoff

### HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstüre

Doppelfalztüre in Stahlzarge  
Dana Dominant oder Gleichwertig EI230

Farbe Stahlzarge außen/innen

Allseitig Dekor, z.B. Fundermax oder  
Gleichwertig

Kante

Einleimer, beschichtet analog Türblatt oder  
Gleichwertig

Sicherheitsklasse  
bandseitig keine Verriegelung

WK 2, 3-fach Verriegelung schlossseitig,

Türpuffer Eingangsbereich

Schachermayer, Solido 102 245 524, Alu Silber  
oder Gleichwertig

Hausnummerierung

Wandbeschriftung lt. Konzept und Design  
Architekt

Türspion

wird ausgeführt

Türnamen

Ausführung am Klingeltaster

Beschlag

Glutz Edelstahl, Fabrikat E-SAT oder  
Gleichwertig

### PLATTENBELÄGE

Loggien-, Terrassen- und Balkonbelag

Betonplatten im Kiesbett, grau 50 x 50 cm oder  
Gleichwertig

Trennung Traufenpflaster/Rasen Rinnen

Rasenbegrenzungsbänder, grau Kunststoff  
Einlegerinnen, Aluminium oder Gleichwertig

### ELEKTROTECHNIK

Leuchten Terrassen/Loggien

Molto Luce Dropoder Gleichwertig

Schalter, Steckdosen

Siemens Delta reinweiß oder gleichwertig

E- und Medien-Verteiler-  
Kasten Wohnung

Kleinverteiler, Hager, Unterputz, Blech, weiß  
beschichtet

Die endgültige Festlegung der Produkte erfolgt bei der Bemusterung!

### ELEKTRIKER ALLGEMEIN

Beleuchtung Hauszugang

Beleuchtung mittels Einzelleuchten, je  
Hauszugang 1 Lampe

Bewegungsmelder

Luxomat oder gleichwertig

### HEIZUNG

Die Beheizung des Objekts erfolgt mittels Luft-/Wasserwärmepumpe. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.