

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 20.03.2020

1190 WIEN, ARMBRUSTERGASSE 24A UND EROICAGASSE 21A NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 10.03.2021



1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 16 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsbereich mit Swimmingpool, 17 PKW Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und Parteienkeller in der Tiefgarage in 1190 Wien, Armbrustergasse 24a und Eroicagasse 21a.

Es werden insgesamt 2 Wohnhäuser mit 16 Wohneinheiten errichtet. Im Haus A werden 11 Wohneinheiten entstehen, im Haus E 5 Wohneinheiten.

Das an der Armbrustergasse entstehende Gebäude verteilt sich über 4 Obergeschosse und 2 Untergeschosse. Im 1.Untergeschoss befinden sich der Haupteingang, der Kinderwagenabstellraum / Fahrradraum und der Müllraum sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

Das an der Eroicagasse entstehende Wohnhaus teilt sich in 3 Obergeschosse und einem Kellergeschoss auf. Im EG befinden sich der Hauseingang sowie der dazugehörige Müllraum. Im KG befinden sich die Einlagerungsräume, der Kinderwagen/ Fahrradraum sowie die Technikräume.

Mittels eines Verbindungsganges ist das Haus E an die Tiefgarage barrierefrei angeschlossen. Die Personenlifтанlagen der beiden Häuser sind mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet

Den Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils Privatgärten zugeordnet. Der restliche Gartenbereich ist Allgemeinfläche und bietet einen Swimmingpool sowie einen Kleinkinderspielfeld für die Nutzer beider Gebäude.

Für die beiden Wohnhäuser ist je ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

Kenndaten:	Haus A Armbrustergasse 24a	Haus E Eroicagasse 21a
HWB-Wert:	37,47 kWh/m ² a	41,67 kWh/m ² a
HWB-Klasse:	B	B
fGEE-Wert:	0,85	0,85
fGEE-Klasse:	A	A

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 bzw. Bohrpfehlwände, Stärke nach statischem Erfordernis
<u>Kellerinnenwände</u>	Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich
<u>Geschoßdecken</u>	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschalldämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

Innenwände, nichttragend

Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 15,0 cm

Innenwände, tragend

Stahlbeton- 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

Stahlbetonsargdeckelkonstruktion bzw. Flachdach samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Dachdeckung aus Blechbahnen bzw. Blechdachschindeln, Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem.

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge

Aufenthaltsräume und Küchen
Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 3,60 mm, Eiche ruhig Natur (z.B. Fa. Weitzer WP 4100 Pro Strong od. gleichwertig), inkl. dazu passender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik (z.B. Fa. Marrazzi, Produkt Matter od. gleichwertig) rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format 60 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

Vor- und Abstellräume: Fliesen- oder Parkettbelag gemäß Verkaufsplan. Ausführung wie in den oben angeführten Positionen beschrieben.

Wandbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik (z.B. Fa. Marrazzi, Produkt Mellow Sugar od. gleichwertig), Format 10 x 30 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

Fenster

Wärmedämmte Holz-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen (einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept) und mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs-, und Kipplüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z.B. Fa. IPM-SCHÖBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m²K, Brand- und Schallschutz gemäß Bauphysik; Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: aus Alu-Lamellen. Ansteuerung in allen Wohnungen elektrisch mit Taster.

Außenrollläden: nur am Haus E straßenseitig wo ebenerdig eingestiegen werden kann, elektrisch mit Taster bei allen Terrassentüren und -fenstern, mit Hochschiebesicherung

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisetten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch mit Taster, ausgestattet

Pergola mit Sonnensegel: nur wenn im Verkaufsplan dargestellt. Ansteuerung elektrisch mit Taster.

Pergolalaube mit Stahlseilen: nur wenn im Verkaufsplan dargestellt.

Türen

Wohnungsinnentüren: mit Holzumfassungszargen, DL 80/210cm, fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, Türblatt aus Röhrenspann, stumpfeinschlagend mit verdeckten Bändern z.B. Fa. DANA od. gleichwertig, Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Edelstahl matt;

Wohnungseingangstüre in Doppelfalz-Stahlumfassungszarge, DL 90/210cm, einfarbig beschichtet bzw. lt. Farbkonzept Architekt);

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI₂ 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung (WK3).

Bad und WC

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

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion; sowie 1 Toilettenpapierhalter Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z.B. KALDEWEI od. gleichwertig).

Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur (Unterputz) mit Dreh- und Ablaufgarnitur, bei Dusche zusätzlich mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, (z.B. Fa. Grohe, Hansgrohe od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt; ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit; Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung; mechanische Raumentlüftung (Unterputz); mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter

Heizung

Polyvalente Luft-Wärmepumpe (Funktionen Heizen und Kühlen). Die Abdeckung von Spitzenlasten ist mit einer Gas-Brennwertanlage abgesichert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen ausreichend dimensioniertem Zentralheizwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage; In den Wohnungen Fussbodenheizung (Bäder zusätzlich mit elektrischem Handtuchrockner); Die Steuerung und Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt über Raumbediengeräte in den Aufenthaltsräumen und Bädern

(Einzelraumregelung). Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungsvor- und rücklauf.

Kälteversorgung

Alle Wohnungen erhalten in den Aufenthaltsräumen (Zimmer und Wohnküche) eine Kühlung über wassergeführte Fan Coils. Die Steuerung und Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt über manuelle Raumbediengeräte in den Aufenthaltsräumen (Einzelraumregelung). Wohnungsweise Kälteverteilung mit Absperrrichtungen für Kältevor- und rücklauf.

Elektro

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

Küchen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Auslass für Arbeitsplatzbeleuchtung, Bäder mit einem Wandauslass (für Spiegel) und einem Deckenauslass ausgestattet; bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen kommt eine Steckdose sowie eine Außenleuchte lt. Bemusterung zur Ausführung

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

Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz wird über den Wohnungsmedienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Telefonleitung über den Wohnungsmedienverteiler mit A1 Kabel bis ins Wohnzimmer verkabelt. Die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung

Farb-Videogegensprechanlage mit Öffner-Funktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Alarmanlage in den Erdgeschoss- und den Dachgeschosswohnungen erfasst die Eingangstüre, sowie alle Fenster und Fenster-/Türkombinationen mittels Magnetkontakten, sowie Glasbruchmelder.

Alarmanlage in den Regelgeschossen (Obergeschosse) erfasst die Eingangstüre sowie einen Bewegungsmelder im Bereich der Balkone oder Terrassen.

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet

Home Management

Evon Smarthome oder gleichwertig. Steuerung für Sonnenschutz (Beschattung), Einzelraumregelung (Heizung und Kühlung), Handtuchtrockner (Ein- /Ausfunktion), Beleuchtung, Alarmanlage und Gegensprechanlage über ein Smartphone. Das Smartphone ist vom Nutzer beizustellen. Die dazugehörige Software (App) ist vom Nutzer zu installieren.

Balkone und Terrassen ab 1.OG

Oberflächen Balkone und Terrassen erhalten einen Plattenbelag Feinsteinzeug (z.B. Fa. Marrazzi, Produkt Bold od. gleichwertig) Format 60x60x2cm in Kiessbett sowie einen frostbeständigen Außenwasseranschluss zur Bewässerung.

Eigengärten mit Terrassen im EG

wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch eine ca. 1,00m hohe Zaunanlage abgegrenzt; Terrassen erhalten einen Thermoesche-Dielenbelag. Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten auf der Garagendecke;
ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten.

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume

je Wohnung eine Einlagerungsmöglichkeit aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar

Abstellräume und -plätze

für Kinderwagen und Fahrräder

Müllraum

für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung), Rammschutzleiste und Bodenabfluss;

Garage

Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt.

Stiegenhaus

Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegegeländer in Stahlbeton mit Handlauf, farblich beschichtet bzw. lt. architektonischem Konzept;
Beschilderung der Stockwerke lt. architektonischem Konzept.
Brieffachanlage (z.B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm.

Liftanlage

mit entsprechenden Haltestellen in allen Geschossen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOFw für 8 Personen 630 kg, (z.B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept

Schließanlage

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z.B. Fa. EVVA System 4KS od. gleichwertig);
5 Schlüssel je Wohnung;
2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

5. ALLGEMEINE HINWEISE

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

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die 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 Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

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 Baubeschreibung.

Wien, am 10.03.2021 BIP Immobilien Development GmbH / SASI