



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1140 Wien, Kendlerstraße 6 - Hägelingasse 7

REGELGESCHOSSE

Stand 09.06.2020

Änderungen vorbehalten

Inhalt

1. Allgemeine Projektbeschreibung 3

 1.1. Wohnungen 3

 1.2. Erschließung 3

 1.3. Allgemeinräume 3

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Allgemeinbereiche 3

 2.1. Rohbau 3

 2.2. Fassade 4

 2.3. Innenwände 4

 2.4. Erschließung und Allgemeinbereiche 5

3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Wohnungen 6

 3.1. Bodenbelag 6

 3.2. Wandoberflächen 6

 3.3. Deckenflächen 6

 3.4. Türen 7

 3.5. Elektroinstallationen 7

 3.6. Heizung, Warmwasserbereitung und Kaltwasser 9

 3.7. Lüftungsanlage 9

 3.8. Klima-Anlage 9

 3.9. Sanitärausstattung 9

 3.10. Küche 11

 3.11. Schließanlage und Briefkastenanlage 11

4. Energieausweis 12

5. Bauliche Veränderungen / Sonderausstattung 12

6. Sonstiges 12

7. Abweichungen von Normen 12

1. Allgemeine Projektbeschreibung

1.1. Wohnungen

Die in Summe 98 Wohnungen des gesamten Bauvorhabens Kendlerstraße 6 u. Hägelingasse 7, mit Nutzflächen zwischen ca. 40 m² und 135 m² werden unterschiedlichsten Nutzungswünschen gerecht. Von der Singlewohnung bis zu Drei- und Vier-Zimmerwohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften findet in diesem Objekt alles Platz. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse; den Erdgeschosswohnungen ist je ein eigener Garten zugeordnet.

1.2. Erschließung

Der fußläufige Zugang zu den beiden Baukörpern der Wohnanlage ist sowohl über die Kendlerstraße als auch über die Hägelingasse möglich. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich in der Kendlerstraße. Jeweils ein Stiegenhaus sowie ein Aufzug verbinden in den zwei Baukörpern sämtliche Geschosse.

1.3. Allgemeinräume

Die Allgemeinräume wie Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie die Technikräume für Fernwärme, E-Verteiler und Wasserzähler befinden sich im 2. Kellergeschoss. Das 1. Kellergeschoss dient zur Gänze als Tiefgarage.

Geschlossene Müllräume befinden sich in beiden Baukörpern im Erdgeschoss zwischen straßenseitigem Zugang und Stiegenhaus.

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Allgemeinbereiche

2.1. Rohbau

Gründung:

Fundierungen als Flachgründungen mittels bewehrter Bodenplatten nach statischen und geologischen Erfordernissen.

Tiefgarage:

Stahlbetonaußenwände nach statischen Erfordernissen.

Rohbau:

Rohbaukonstruktion als Stahlbeton- bzw. Mantelbetonkonstruktion. Stärke nach statischem Erfordernis, teilweise GK-Vorsatzschalen im Bereich der Küchen, Bäder, WC's und Trennwänden zum Stiegenhaus.

Decken und Dächer:

Geschossdecken als Stahlbetondecken. Dachkonstruktion aus Stahlbeton oder Leichtbauweise nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis. Balkonzubauten aus Stahlbeton.

2.2. Fassade

Straßenfassade mit raumhohen Alu-Glaselementen im Balkon- und Terrassenbereich mit Dreh-Kipp Fenstertüren. Vor der Glasfassade wird eine Alucobond Fassade vorgehängt und dient teilweise als Sichtschutz. Die beiden schrägen „Flügelwände“ neben der Stiegenhauswand werden einseitig (aussen) mit einer Alucobondfassade ausgeführt. Die Hoffassade ist ebenso größtenteils verglast. Die seitlichen Anschlussflächen zur Giebelwand und der Stiegenhausbereich hofseitig, sowie die Erker und die Loggienseitenwände, Brandwände, Garagenabfahrt und die Dachgeschoss Seitenwände (innen und aussen) werden mit einer Putzfassade als Wärmedämmverbund-System ausgeführt.

Fenster- und Fenstertüren, Fixverglasungen:

Hochwertige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung in Dreh- Kippausführung bzw. Fixverglasungen. Brandschutzfenster und Portale aus gedämmten Aluprofilen. Fenster- und Fenstertüren entsprechen den vorgegebenen bauphysikalischen Werten des Energieausweises. Strassenseitig wird eine Schallschutzverglasung eingebaut. Farbe lt. architektonischem Konzept.

Dachflächenfenster sind aus einem Aluminium-Pfosten-Riegelsystem, thermisch getrennt ausgeführt, Lüftungsflügel (Klappflügel) elektrisch betrieben.

Beschattung:

Alle Wohnungen verfügen über elektrisch bedienbare Zip-Markisen sowie über innenliegende Vorhangschienen.

Außengeländer

Teilweise Rahmenkonstruktionen aus verzinktem Stahl, aussenseitig mit Alucobond, entsprechend dem Farbkonzept belegt und teilweise Edelstahlrahmen mit Edelstahlnetzen bespannt.

Blitzschutz:

Blitzschutzvorrichtungen gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305.

2.3. Innenwände

Liftschachtwände:

Stahlbeton, in den Obergeschossen gespachtelt und mit Volltonfarbe beschichtet.

Wohnungstrennwände:

Mantelbetonwände oder Stahlbetonwände mit Vorsatzschale, bzw. Trockenbau-Ständerwand (5 Lagen GK) beplankt mit verklebter Dampfbremse. Aufbauten lt. Bauphysik.

Raumtrennwände:

Mind. 10 cm starke doppelt beplankte Gipskartonständerwände für stabile, nicht tragende Innenwände. Nur Badezimmer und WC's mit reduziertem Ständerabstand und einfacher Beplankung.

2.4. Erschließung und Allgemeinbereiche

Eingang:

Im Eingangsbereich im Erdgeschoss Bodenbelag aus Beton flügelgeglättet imprägniert. Die Beleuchtung erfolgt über Wand- und/oder Deckenleuchten, geschaltet in Abschnitten über Bewegungsmelder. Über den Aufzug und das Stiegenhaus gelangt man zu den einzelnen Wohnetagen.

Treppenanlage:

Stahlbetontreppenlauf hydrophobiert.

Fluchtwege:

Die gesamte Fluchtwegs-Beleuchtung wird mit Einzelbatterieleuchten in LED-Technik nach behördlichen Vorschriften ausgeführt.

Aufzugsanlagen:

Mind. 8 Personen oder mind. 630 kg, Fördergeschwindigkeit 1,0 m/s, Fahrkorb in Stahlblech oder Nirosa. Fahrkorbtiefe 180cm (einfacher Transport der Fahrräder bzw. Kinderwagen). Kabinenausstattung: Spiegel, seitlicher Edelstahlhandlauf und Bedienpaneel. Die Lifte verfügen über ein Aufzugswärterersatzmodul und telefonischen Notrufanschluss.

Parkebene:

Unterirdische Parkebene mit Deckendämmung nach Angaben der Bauphysik. Natürliche Be- und Entlüftung.

Die Zufahrt in die Garage erfolgt über eine ampelgeregelte Rampe, die mit einem Gittertor automatisch geöffnet- bzw. geschlossen wird. Die Bedienung ist über Funkfernbedienung sowie Not-Schlüsselschalter gewährleistet.

Brandschutz:

Durchdringungen von Brandabschnitten durch Leitungen werden nach ÖNORM B 3836 verschlossen bzw. lt. OIB 2 ausgeführt. Brandschutz von sichtbaren Stahlsäulen und Stahlbauteilen mit glatt gespachteltem Brandschutzanstrich. Farbe lt. Architekt.

Einlagerungsräume:

Boden Betonoberfläche geglättet, Beleuchtung über Deckenleuchten am Gang, durch Bewegungsmelder gesteuert. Trennwände sind als 2,20m hohe Systemtrennwände mit senkrechten Stahllamellen (luftdurchlässig) ausgeführt. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:

Boden Betonoberfläche geglättet.

Technikraum

Boden Betonoberfläche geglättet.

Dämmung der Kellerdecken in allen überbauten Bereichen nach Angaben der Bauphysik

3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Wohnungen

3.1. Bodenbelag

<p>Vorraum, Küche, Wohn- und Schlafräume: Eiche Natur Langriemen Sockelleiste Eiche furnierummantelt</p>	
<p>Bad und WC: Feinsteinzeug, Standardformat 30x60cm. Sockelleiste 60mm</p>	
<p>Loggien, Balkone, Terrassen: Obergeschosse OG1 bis OG4: Dielen aus Thermoesche Erdgeschoss: Betonplatten 50x50cm</p>	

3.2. Wandoberflächen

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum und Abstellraum:

Gemalt, mineralische Halbdispersion, naturweiß.

Bad und WC:

Verfliesungen in Bädern bis mind. 2m Höhe, Standardformat 30x60cm.

WC-Verfliesungen bis ca. 1,20m Raumhöhe.

3.3. Deckenflächen

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum und Abstellraum

Gespachtelt und gemalt, mineralische Halbdispersion, naturweiß.

Bad und WC:

Gespachtelt und gemalt, mineralische Halbdispersion, naturweiß. Erdgeschoss, Dachgeschosse DG1 und DG2 teilweise abgehängte Gipskartondecken.

3.4. Türen

Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren werden lt. Brandschutzerfordernis und bauphysikalischen Normen ausgeführt, WK 2, einbruchhemmend. Nutzbare Durchgangslichte mindestens 90x210cm. Farbe lt. architektonischem Konzept.

Die Türen sind mit Spion, Türschild mit Wohnungs-Nummer, Sicherheitsbeschlag, Türschließer und Zylinderschloss ausgestattet.

Innentüren:

Oberfläche weiß beschichtet, Holzzargen, gefalzt, Durchgangslichte 80 x 210cm.
Türdrücker: Edelstahl satiniert, Sanitärräume mit WC-Beschlag

3.5. Elektroinstallationen

Energieversorgung:

Das Objekt wird über das Stromnetz der Wiener Netze versorgt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler befinden sich im Technikraum im Kellergeschoss.

Telefonanschluss:

Die Leerverrohrung für die Zuleitung der Telekom Austria wird bis in die Wohnungen vorbereitet, der Anschluss obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Weiters erhält der Lift einen eigenen Anschluss für die Notrufeinrichtung.

Radio- und Fernsehempfang, Internet:

Pro Wohneinheit wird eine betriebsfertige UPC-(Magenta) Anschlussdose für eine kostenlose UPC-TV-Grundversorgung errichtet. Die UPC-Anschlussdose ist technisch vorbereitet für Digital-TV, Internet und Telefon, diese sind jedoch kostenpflichtig. Anmeldung erfolgt durch den jeweiligen Erwerber.

Gegensprechanlage:

Bei den Eingangsbereichen befinden sich zentrale Gegensprechanlagen mit Innenstelle in jeder Wohneinheit.

Stromkreisaufteilung und Zählung:

Im Kellergeschoss werden die Zählerverteiler und der Allgemeinverteiler errichtet. Im Allgemeinverteiler sind sämtliche Sicherungsabgänge für die allgemeinen Anlagen (Tiefgarage, EG-Allgemeinflächen, Gangflächen, Lift etc.) untergebracht.

Des Weiteren befindet sich in jeder Wohnung ein Wohnungsverteiler mit den Sicherungsabgängen für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung.

Rauch -und Brandmelder:

Rauchmelder mit Batteriebetrieb in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum.

Wohnungsinstallation

Die Standardausstattung ist an die unterschiedlichen Wohnungsgrößen angepasst und kann daher von der nachfolgend angeführten Ausstattung geringfügig abweichen. Schalter und Steckdosen werden quadratisch, weiß ausgeführt. Die Leerverrohrung für einen Telekom-Anschluss ist in jedem Wohn- und Schlafraum vorgesehen.

Schalterprogramm: BERKER S1

Ausstattung Vorraum:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Taster
- 1 Stk. Schukosteckdose
- 1 Stk. Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre
- 1 Stk. Gegensprechanlage
- 1 Stk. Elektro-Wohnungsverteiler
- 1 Stk. Medienverteiler TV-UPC-Telekom (Wohnungsübergabepunkt)

Ausstattung WC:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Ausstattung Badezimmer:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Wandlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 2 Stk. Schukosteckdosen
- 2 Stk. Schukosteckdosen für Waschmaschine und Trockner
- 1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Taster mit Nachlaufrelais
- 1 Stk. Schukosteckdose für Sprossenheizkörper
- 1 Stk. Sprossenheizkörper

Ausstattung Küche:

- 1 Stk. Deckenlichtauslässe geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Wandlichtauslass unter den Oberschränken
- 1 Stk. Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Schukosteckdose für Dunstabzug mit Umluft
- 1 Stk. Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 4 Stk. Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Stk. Kraftstromauslass E-Herd

Ausstattung Wohnen:

- 1-2 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Ausschalter oder Wechselschalter
- 5-6 Stk. Schukosteckdosen (Bodendosen wo auf Grund der Einrichtung notwendig)
- 1 Stk. UPC-Anschluss
- 1 Stk. Telekom-Anschluss

Ausstattung Schlafen / Zimmer:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Wechselschalter
- 1 Stk. Wechselschalter beim Bett
- 5-6 Stk. Schukosteckdosen
- 1 Stk. UPC-Anschluss
- 1 Stk. Telekom-Anschluss

Ausstattung Loggien, Balkone und Terrassen:

- 1 Stk. Unterputz-Deckenleuchte, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Feuchtraum-Schukosteckdose mit Klappdeckel

Ausstattung Einlagerungsräume u. Fahrradabstellplätze:

Deckenleuchten im Gang, geschaltet über Bewegungsmelder oder Taster mit Zeitschaltuhr.

3.6. Heizung, Warmwasserbereitung und Kaltwasser

Fernwärmeübergabestation im Kellergeschoss. Fußbodenheizung in allen Wohnungen. Einzelraumthermostate für Bad, Wohnküche und Schlafzimmer. Zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad elektrisch betrieben.

Verbrauchsmessung der Heizung, des Warm- und des Kaltwasserverbrauchs erfolgen mittels Mietzähler über die Hausverwaltung je Wohnung getrennt.

Die Erdgeschosswohnungen und alle Wohnungen mit über 20m² großen Balkonen verfügen im Außenbereich über je einen selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperventil).

Im Allgemeinbereich des Objekts befindet sich im Hof je Bauteil ein versperrbarer und selbstentleerender Wasseranschluss für die Hausverwaltung. Im KG2 (je Bauteil) ist ein Ausgussbecken mit versperrbarer Armatur zur Stiegenhausreinigung montiert.

3.7. Lüftungsanlage**Sanitärräume:**

Unterputzlüfter mit dazugehörigem Nachlaufrelais und Grundstufenschaltung, über Dach entlüftet.

Küchen:

Dunstabzug mittels Umluft.

3.8. Sanitärausstattung

Sanitäre Ausstattung wohnungsabhängig lt. jeweiligem Grundrissplan. Sanitärkeramik Farbton weiß. Mischwasserarmaturen als Einhebelmischbatterien, wassersparend.

Bad:

Waschtisch Laufen Pro unterbaufähig
Oder gleichwertig
ca. 65 cm x 48 cm



Waschtisch-Einhandmischer
HANSGROHE oder gleichwertig



wenn Dusche: Dusche bodeneben, verflies, mit
Bodenablauf (Mittelablauf) und Glasduschtrennwand
Echtglas transparent

Handbrause und Einhebel-Brausemischer
chrom
HANSGROHE oder gleichwertig



wenn Badewanne:
170cm x 75cm
rechteckig



Badheizkörper
122x50
Farbe weiß



Betrieb elektrisch mit Thermostat

Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und
Siphon

WC:
Wand-WC Laufen Pro oder gleichwertig



Handwaschbecken
ca. 50x22cm
DURAVIT oder gleichwertig



Waschtisch-Einhandmischer
HANSGROHE oder gleichwertig



3.9. Küche

Auf Wunsch kann jede Wohnung mit einer Einbauküche inkl. Geräten (**Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Spüle inkl. Armaturen, Dunstabzug Umluft) ausgestattet werden. Aufpreis lt. Kaufpreisliste. Die Gestaltung der Küchenzeile und die Positionierung der Küchengeräte können von der Darstellung in den Verkaufsplänen abweichen.

In allen Wohnungen in der Küche Anschlüsse für Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss zur Ver- und Entsorgung von Küchenspüle und Geschirrspüler.

3.10. Schließanlage und Briefkastenanlage

Schließanlage:

Zylinderschließanlage. Je Wohnung 3 Schlüssel.

Hausbrieffachanlagen:

Im Hauseingangsbereich im Erdgeschoss.

3.11. Tiefgarage

Je Tiefgaragenplatz eine Funkfernbedienung.

4. Energieausweis

Energieausweis vom 09.12.2018

- > Spezifischer Heizwärmebedarf: 32,30 kWh/m²a, Energieklasse B
- > Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,84 Energieklasse A

5. Bauliche Veränderungen / Sonderausstattungen für Wohnungskäufer (Erwerber)

Auf Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Sonderwünsche/Zusatzaufträge von Erwerbern sind nicht im Leistungsumfang und von der Gewährleistung und Haftung des Bauträgers umfasst. **Sie bedürfen bis zur Fertigstellung/Übergabe der Wohnungen der Zustimmung des Bauträgers**, wobei nach Vorliegen dieser Zustimmung diese Sonderwünsche/Zusatzaufträge vom Wohnungskäufer direkt bei einem Professionisten seiner Wahl zu beauftragen und zu bezahlen sind.

Änderungen/Sonderwünsche/Zusatzaufträge durch den Erwerber sind nur zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber dem Bauträger frühzeitig bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Kosten für den mit Änderungen/Sonderwünschen/Zusatzaufträgen in Zusammenhang stehenden Planungs- und Koordinationsaufwand sind vom Erwerber zu tragen.

6. Sonstiges

Plan- und Naturmaß:

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen in den Plänen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Änderungsvorbehalt:

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind.

Gewährleistung:

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach Gesetzen und einschlägigen Normen.

Wohnungsübergabe:

Das Vertragsobjekt wird "bauendgereinigt" übergeben.

Baustellenbesuche:

Das Betreten der Baustelle ist „baustellenfremden Personen“ aus Haftungsgründen sowohl während als auch außerhalb der Arbeitszeiten nur nach vorheriger Absprache mit der BK Immo gestattet.

7. Abweichungen von Normen

Ausführung bodenebener Duschen:

Eine Rohbodenabdichtung gem. ÖNORM B3692 sowie ÖNORM B3407 wird nicht ausgeführt, da diese laut Expertisen (siehe Stellungnahme von Ing. Gerhard Plankenauer und Erich Mathä an die Sachverständigen des Landesverbandes für Oberösterreich und Salzburg vom 03.10.2018) als unzweckmäßig betrachtet wird und eine Gewährleistung für diese Ausführung von den ausführenden Unternehmen abgelehnt wird. Die Abdichtung wird lt. heutigem Stand der Technik ausgeführt.

Abdichtungen von Balkonen:

Im Bereich der Balkontüren wird ein Flüssigkunststoff-Hochzug als Bauteilabdichtung hergestellt. Die Balkonplatte selbst wird in einer höheren Betongüte mit erhöhter Betondeckung lt. Statik hergestellt. Auf Rigole vor den Balkontüren wird verzichtet. Dafür wird ein 2%iges Gefälle der Balkonplatte sichergestellt.