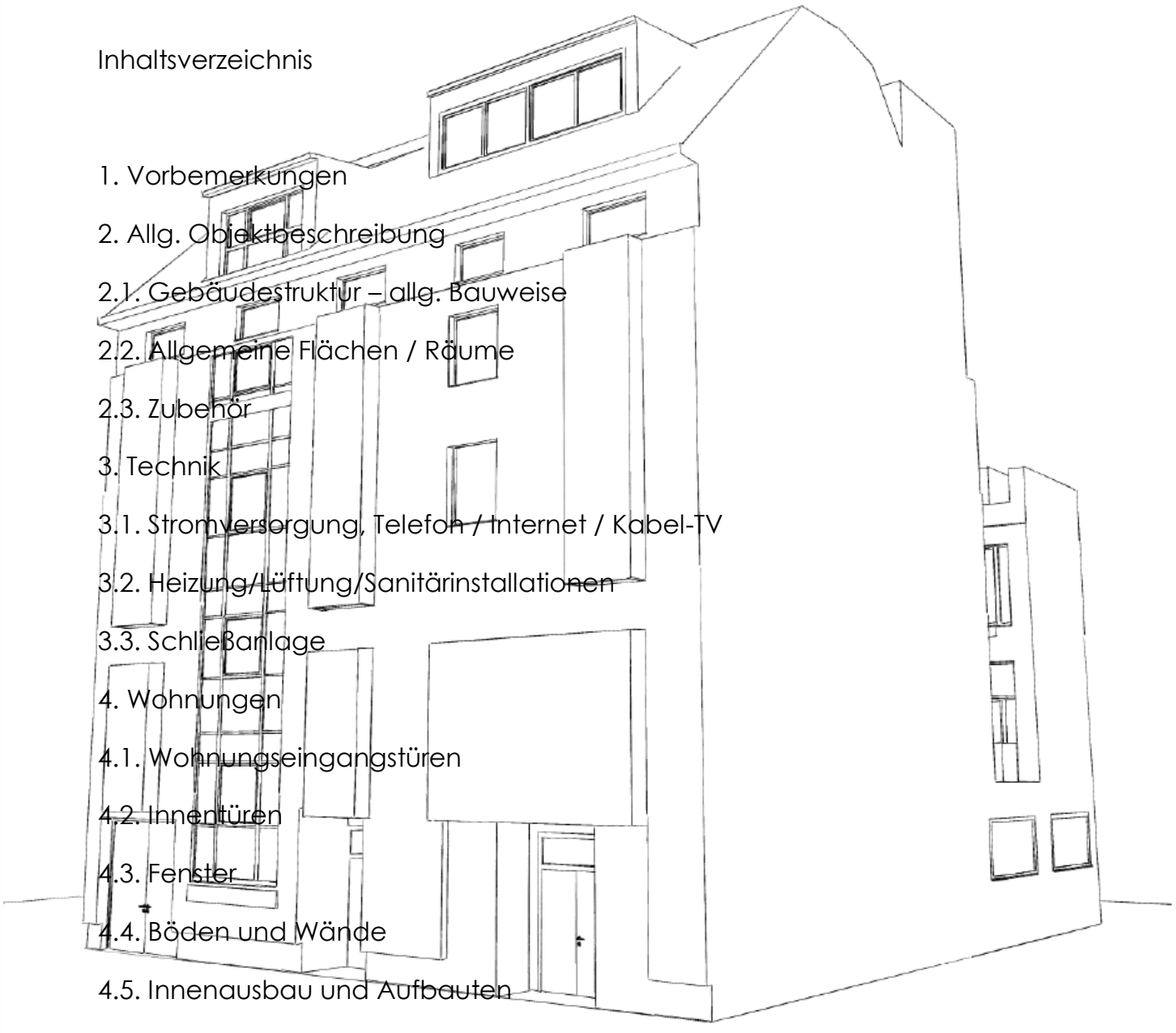
Bau- und Ausstattungsbeschreibung 1160 Wien, Friedmanngasse 12

Stand: Oktober 2018



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen

2. Allg. Objektbeschreibung

2.1. Gebäudestruktur – allg. Bauweise

2.2. Allgemeine Flächen / Räume

2.3. Zubehör

3. Technik

3.1. Stromversorgung, Telefon / Internet / Kabel-TV

3.2. Heizung/Lüftung/Sanitärinstallationen

3.3. Schließanlage

4. Wohnungen

4.1. Wohnungseingangstüren

4.2. Innentüren

4.3. Fenster

4.4. Böden und Wände

4.5. Innenausbau und Aufbauten

4.6. Küchen

5. Brandschutz

6. Diverses

1. Vorbemerkungen

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägig baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage erstellt.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Planung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) nur nach Absprache mit dem Bauherren durchgeführt werden.

2. Allg. Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft 1160 Wien, Friedmanngasse 12 werden 14 frei finanzierte Wohnungen/Büros und 1 Geschäftslokal, 6 KFZ Abstellplätze als Stapler und 1 KFZ Abstellplatz errichtet.

Im Kellergeschoß werden 15 Kellerabteile als Zubehör zu den 15 WE Einheiten errichtet, der Boden in diesem Bereich ist betoniert und die Wände werden staubfrei gemacht.

Im Stiegenhaus wird ein 8-Personenlift errichtet, das Penthous im DG ist direkt mit dem Lift verbunden.

2.1. Gebäudestruktur – allg. Bauweise

Kellerwände Bestand, teilweise in Ortbeton errichtet.

Geschoßdecken teilwiese Bestand, die Decken ab dem 2. OG wurde als Betondecke ausgeführt.

Fußbodenaufbau: Ausgleichschüttung, Trittschalldämmung, Folie, Heizestrich und Bodenbeläge

Wände: Giebelmauern und teilweise Außenmauern aus Ziegelwerk bzw. Altbestand, Innenwände in Leichtbauweise errichtet.

Innenwände, nicht tragende Gipskartonwände

Installationsschächte mit Gipskarton F90 verkleidet

Tragkonstruktion: teilweise Stahlrahmen, F60 verkleidet

Stiegenhaus: komplettes Stiegenhaus in Ortbeton errichtet

Kamine: bestehende Kamine

2.2. Allgemeine Räume / Flächen

2.2.1. Aufzugsanlage

Aufzugsanlage mit entsprechenden Haltestellen in den Geschoßen.

Fassungsvermögen: 8 Personen (630 kg);

Seilaufzug mit Maschinenraum, Schacht aus Beton, hydraulischer Antrieb indirekt.

Schachttüren: Drehtüren aus Metall. Technische Ausrüstung lt. Behördenvorschrift.

2.2.2. Stiegenhäuser / Gänge

Hauseingangsportal mit Schließmodus und Licht,

Stufen- und Bodenbeläge mit Fliesenbelag

2.3. Zubehör

2.3.1. Kellerabteile

Je Wohnung ein Kellerabteil, Zugang zu dem Keller über das Stiegenhaus

Kellerabteil Trennwände offene Holzkonstruktion oder Metallkonstruktion

2.3.2. Balkone / Terrassen

Die Dachgeschoßwohnung verfügt über 2 Terrassen. Als Bodenbelag auf den Terrassen wird ein witterungsbeständiger WPC Belag verlegt.

3. Technik

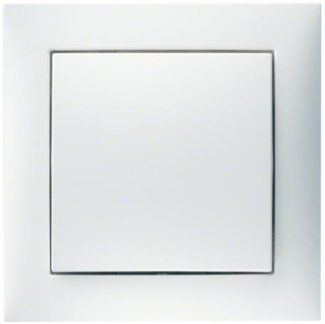
3.1. Stromversorgung/ Telefon / Internet / Kabel-TV

Die Elektroinstallation der Liegenschaft wird ab dem Hausanschlusskasten neu hergestellt. Alle Wohnungen erhalten einen Wohnungsverteiler im Vorraum mit ausreichend Leitungsschutzschaltern, Verrohrung aus Panzerrohr, Verkabelung bzw. Verdrahtung bis zum angegebenen Auslass bzw. mit Schalter oder mit Steckdose – Schalterprogramm Berker Modul 2 oder gleichwertiges.

In die Wohnungen werden Zuleitungen für Kabel-TV/Internet, Telefon, Sprechanlage gelegt. In den Wohnungen ist je Aufenthaltsraum 1 Anschlussdose samt Koaxialverkabelung vorgesehen.

Der Abschluss entsprechender Verträge obliegt den einzelnen Nutzern. Die laufenden Kosten werden dem Nutzer von den Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und sind nicht in den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.

Aluminium, schwarz eloxiert /
Kunststoff, anthrazit matt


Kunststoff, polarweiß matt

3.2. Heizung/Sanitärinstallation

3.2.1. Heizung

Es wird eine Luftwärmepumpenheizung der Firma HOVAL(oder gleichwertig) und ein Speicher für Warmwasser je Wohnung errichtet. Es wurden 6 x ca. 250 m Tiefenbohrungen zur WW Gewinnung errichtet.

In den Wohnungen werden Heizungsverteiler mit Zähler angebracht, von diesen ausgehend werden die einzelnen Heizkreise versorgt. Die Wohnungen werden über Fußbodenheizungsrohre, welche im Estrich eingebettet werden, beheizt. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat.

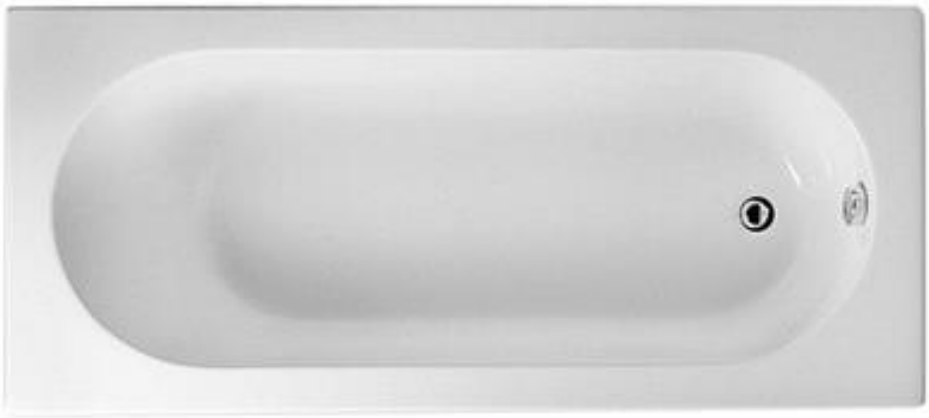
3.2.2. Wasser Zuleitung

Eine ausreichend dimensionierte Steigleitung vom Anschlusspunkt im Keller bis in die Wohnung wird hergestellt.

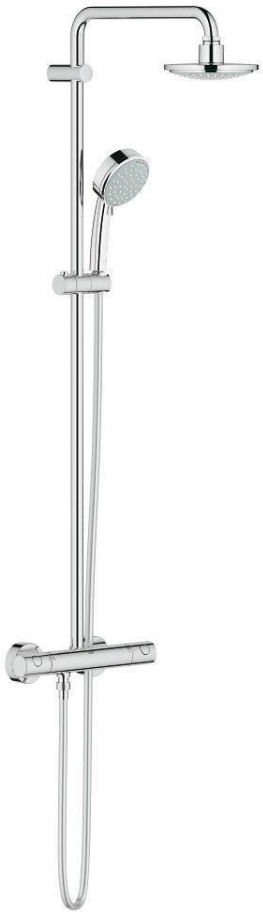
3.2.3. Sanitärinstallation

Es sind in allen Wohnungen WCs (Tiefspüler), Waschbecken, Badewannen (170/175/180x75/80cm, Kunststoff) bzw. Duschen (90/95x90/95cm oder größer, bodentief mit Rigol oder als Tasse) mit Hartglastüren vorgesehen. Im WC ist ein Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen. Im Badezimmer ist ein Handtuchheizkörper mit zusätzlichem Stromanschluss für den Sommerbetrieb vorgesehen.

Sanitärbeispiele:



38



Sonderwünsche gegen Aufpreis gegen Anrechnung der Preise der Standardware sind möglich. Mehrkosten durch ev. erhöhten Montageaufwand sind vom Käufer zu tragen.

Die Lüftung der sanitären Räume erfolgt über Ventilatoren.

Entlüftungsrohre über Dach werden gemäß den behördlichen Vorschriften vorgesehen.

Die Wände im Badezimmer werden doppelt beplankt.

Wasser: Wiener Wasserwerke

Strom: Wienstrom

Festnetzanschluss: Telekom Austria bzw. private Anbieter

Kabelfernsehen: UPC / 1 Satellit am Dach

Abwasserbeseitigung: Kanalisation der Stadt Wien

Müllabfuhr: Stadt Wien

3.3. Schließanlage

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, System „EVVA“ oder gleichwertig. Klingelanlage mit Gegensprechanlage

4. Wohnungen

4.1. Wohnungseingangstüren

100/210 cm weiß glatt,

Die Wohnungseingangstüren werden in T30 mit Sicherheitsbeschlag WK II, einer Mehrfachverriegelung und einem Zylinderschloss mit 5 Schlüsseln ausgeführt. Modell REELL, Fa. Dana

4.2. Innentüren

Holzinnentüren Weiß inkl. Holzzarge glatt, weiß – teilwiese sperrbar. Modell STRATEGIE Fa. Dana

Für Bad und WC mit Badezimmerbeschlag.

4.3. Fenster

Terrassentüren und Fenster: Kunststoff mit Wärmeschutzglas, die Profile bei den Erkern sind aus Aluminium, 3 fach Verglasung

Dachflächenfenster: Es werden Fenster der Marke Fakro ausgeführt. Auf Wunsch (gegen Aufpreis) Außenrollläden an den Schrägfenstern –

Solarbetrieben, bedienbar über eine Fernbedienung oder mit Innenbeschattung.

4.4. Böden und Wände

Böden / Wohnräume

Holzparkett Eiche mit Fußbodenleisten auf Estrich.

Bei Sonderwünschen werden Materialkosten bis EUR 70,--/m² vom Mehrpreis in Abzug gebracht.

Stabparkett Eiche

2 Schicht Eiche Natur lackiert /

linke und rechte Stäbe

´ *Landhausdiele Eiche*

(Aufpreis 45,- /m²)

Landhausdiele Astfrei (Elegance Sortierung)

geölte Oberfläche

Böden / Bäder und WC

Feinsteinzeug oder Fliesen inklusive Verfugung, Format 60/30 cm oder 60/60 cm Farbe weiß oder anthrazit, beige glänzend oder matt, rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit. Bei Sonderwünschen werden Materialkosten bis EUR 50,--/m² vom Mehrpreis in Abzug gebracht.

Fliesenoberkante im Bad Türstockoberkante (oberste Fliese voll), im WC bis 1,20m (oberste Fliese voll).

Innenwandfarbe Sefra mineralisch weiß, voll deckend. Außenwandfarbe lt. MA19

4.5. Innenausbau und Aufbauten

Wände und Decken

Die Zwischenwände werden aus Gipskarton hergestellt, Zwischenwände 10 cm stark, Wohnungstrennwände doppelschalig.

Die Außenwände und Kamine werden innen mit einer Gipskartonvorsatzschale verkleidet.

An den Deckenuntersichten wird eine zweifach abgehängte Gipskartondecke ausgeführt, einmal 2fach beplankt mit je 15 mm Feuerschutzplatten und einmal 12,5 mm Gipskartonplatte mit zusätzlichen 7 cm Isolierung.

An den bauphysikalisch erforderlichen Stellen, wird eine Dampfbremse - Stösse verklebt -eingebaut.

4.6. Küchen

Küchenanschlüsse für E-Herd 400 V, Steckdosen für Kühlschrank, Dunstabzug (Umluft) und Geschirrspüler, diverse Steckdosen, sowie Kalt- und Warmwasseranschluss/-abfluss

5. Brandschutz

Alle tragenden Teile werden F60 verkleidet, das Hauptstiegenhaus F90.

6. Diverses

Der Bauablauf hinsichtlich der statischen Bemessung der der Bauteile wurde vom Ziviltechniker DI Schmeiser überwacht.

ALLGEMEINE HINWEISE:

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung wird vom Bauträger bestimmt.

Hierzu gehört insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Es handelt sich hierbei um eine Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vorbehaltlich Änderungen auf Grund technischer und/oder architektonischer Erfordernisse.

Der Bauträger behält sich ausdrücklich das Recht vor Änderungen in der Ausführung vorzunehmen, welche zu Abweichungen von Bildern in Verkaufsunterlagen führen können.

Architekt:	Dipl. Ing. Peter Mensdorff – Pouilly
Statik:	Dipl. Ing. Josef Schmeiser
Bauphysik:	Ing. Federica Hannel
Verkauf:	DIE MAKLEREI Immobilientreuhand Gmbh

Vertragserrichtung und Treuhandschaft:

RA Mag. Franz Pranter

Wohnungseigentum wird begründet, Verkauf erfolgt lastenfrei für die jeweiligen WE Einheiten nach §40 Abs 2 WEG 2002,

Sondervollmacht für den Projektentwickler hinsichtlich WE Begründung und Widmungsbestimmungen der einzelnen WEG Einheiten.

Eine touristische Vermietung wird der einzelnen WE Einheiten wird erlaubt, eine Widmung für Ordination bzw. Büro wird erlaubt, das Geschäftslokal oder Büro hat keinen besonderen Verwendungszweck.