

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND: DEZ. 2019

Wohnhausanlage Erlaaer Straße 159 freifinanzierte Mietwohnungen

ALLGEMEIN:

Allgemeinflächen:

Fahrradabstellplätze sowie der zentrale Müllraum befinden sich im EG an der Erlaaer Straße. Ein Kinderwagenraum, sowie eine Waschküche befindet sich im UG.

Freiräume und innere Erschließung:

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über ein Stiegenhäuser mit Lift und zugehörigen Erschließungsgängen.

Der erforderliche Kleinkinderspielplatz und der Jugendspielplatz befinden sich auf den EG-Freiflächen der Wohnhausanlage an der Erlaaer Straße.

Einlagerungsräume:

Die Einlagerungsräume befinden sich im Tiefgeschoß.

PKW- Abstellplätze:

Es befinden sich 10 PKW-Abstellplätze, in einer eingeschossigen Tiefgarage. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage liegt an der Meischlgasse. In der Garage sind bis zu zwei E-Ladeplätze für E-PKW's situiert.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. BAUAUSFÜHRUNG:

1.1 FUNDIERUNG:

- Stahlbetonfundamentplatte in technisch dichter Ausführung. (Anforderungsklasse A2)

1.2 KELLERMAUERWERK:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton und/oder Halfertigteilen in Dichtbetonausführung mit Fugen- oder Quellbänder in Arbeits- und Dehnfugen.

1.3 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ:

Voranstrich und Polymerbitumen - Abdichtungsbahnen

1.4 GESCHOßMAUERWERK:

- Stahlbetonwände bewehrt oder unbewehrt aus Ortbeton und/oder Halfertigteilen mit Vollwärmeschutz.

1.5 ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser, beidseitig beplankt; Ausführung gemäß Anforderungen Schall, Brand und Nutzung (Feuchtraum).

1.6 KAMINE BZW. NOTKAMINE:

- Es kommen keine Notkamine zur Ausführung

1.7 GESCHOSSDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton oder Halfertigteilen

1.8 LOGGIEN - UND BALKONPLATTEN:

- Loggienplatten als Fertigteilplatten, thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt, durchgefärbte Stahlbetonfertigteile. Bei der Konzeption ist die Fassadengestaltung aus der Grünraumplanung im Zusammenhang mit Urban Gardening miteinzubeziehen.

1.9 STIEGENHÄUSER:

- Stahlbeton - Laufplatten aus Ortbeton oder Fertigteilen, elastisch gelagert

1.10 DACHKONSTRUKTION:

- Dachkonstruktionen in ausgeführter Version als Umkehr - / Warm- bzw. Kaltdach lt. bauphysikalischer Angaben

1.11 GRÜNRAUM GESTALTUNG/URBAN GARDENING

- Lt. Urban Gardening Konzept Glashäuser und Pflanzenbeete am Dach der Anlage sowie Pflanzenbeete in den EG Freiflächen. Des Weiteren sind Begrünungen der Fassaden an der Nordseite und Südseite sowie Beete auf den privaten Freiflächen (Loggien; Balkonen, Terrassen) Richtung Süden und bei den Ost-westfassaden eingeplant.

1.12 DACHKONSTRUKTION: DACH TIEFGARAGE

- Umkehrdach mit Gefällebeton, Polymerbitumen-Abdichtungsbahn.

1.13 FASSADENGESTALTUNG:

- WDV/S als Vollwärmeschutzfassade, Farben nach Wahl des AG

1.14 INNENWANDPUTZ:

- Wand- und Deckenflächen mit glatter Schalung hergestellt, gespachtelt und/oder Spachtelputz geglättet.

1.15 BALKON- LOGGIEN- UND TERRASSEN- UND GELÄNDER:

- Stahlkonstruktion verzinkt aus Profilrohren, Füllung aus Formrohr und / oder Lochblech.
- Stahlbetonelemente als Fertigteil, thermische Trennung von der beheizten Aussenhülle.

1.16 STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion mit Formrohrstehern, Füllung aus Formrohr, Oberfläche mit Anstrich, RAL-Farbe lt. AG.

1.17 HAUSEINGÄNGE: (Stiegenhauszugänge)

- Portal aus wärmegeprägten Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, Überkopfschließers wenn behördl. vorgeschrieben

1.18 AUSSENTÜREN: (MÜLLRAUM-, FAHRRADABSTELLRAUM-, KINDERWAGENABSTELLRAUMTÜR ETC.)

- Portal als verschweißte Stahlprofilkonstruktion, pulverbeschichtet oder gestrichen, RAL-Farbe nach Wahl des AG, teilweise mit Isolierverglasung

1.19 AUFZÜGE:

- Aufzug je Stiege, ohne Maschinenhaus

1.20 DACHENTWÄSSERUNG:

- Flachdachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende Abfallrohre.
- Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Loro od. Pluvia Regenwasserabläufe und Gullys.

1.21 ABWASSERBESEITIGUNG:

- Gemäß Vorgaben über Mischsystem in den Ortskanal

1.22 BRAUCHWASSERVERSORGUNG:

- Öffentliches Wassernetz

2. WOHNUNGEN:

2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Tür- und Fensterkonstruktionen aus Holz/Alu, mit deckendem Anstrichsystem in der Farbe nach Wahl des AG (Innen und Außen)
- Schalldämmwert und U-Wert lt. Bauphysik
- Innenfensterbank weiß, Werzalith oder gleichwertig, Außenfensterbank Alu-natur bzw. Alu pulverbeschichtet nach Wahl des AG
- Je Raum mind. ein Fenster mit Drehkippbeschlag
- Fenster im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (nur bei Fenster mit vorspringendem Sockelgeschoß im EG) mit sperrbaren Oliven
- Beschlag Edelstahl matt mit Türbeschlag abgestimmt
- Behindertengerechte Profile bei einem Ausgang je Terrasse/Balkon/Loggia.

2.2 AUSSENTÜREN:

- Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse, einbruchhemmend WK II, glatte Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche. Stahlzargen.
- Drückergarnitur Edelstahl matt mit Knauf, Zylinder, Spion und Namensschild
- Farbe innen Ral-Farbe weiß, außen nach Wahl des AG in Standard Farben
- Klimaklasse, U-Wert und Schalldämmmaß lt. Bauphysik
- Stahlzarge in RAL-Farbe nach Wahl des AG
- Türstopper wenn möglich am Boden montiert, ansonsten Wandmontage

2.3 INNENTÜREN:

- Weiße Innentüren aus glatten, gefälzten Türblättern mit Folienkante
- Stahlzarge Farbe weiß
- Türblatt einfach gefälzt
- Abstimmung der Beschläge mit Fensterbeschlägen, Edelstahl matt
- Türstopper mitgeliefert jedoch nicht montiert

2.4 SONNENSCHUTZ:

- Sonnenschutz als Außen-Raffstore, mech. bedienbar, Farbe nach Wahl des AG.
- Sonnenschutz als Panzer-Rollläden bei Gartenwohnungen im EG, Farbe nach Wahl des AG.
- Fc-Werte (z-Werte) lt. Bauphysik

2.5 FUßBÖDEN:

Wohnräume/Wohnküche:	Klebeparkett versiegelt
Schlafräume:	Klebeparkett versiegelt
Vorraum:	Keramischer Belag inkl. Sockelfliesen
Innenflur:	Klebeparkett versiegelt
Kochnische:	Klebeparkett versiegelt
Küche:	Keramischer Belag inkl. Sockelfliesen
Abstellraum:	Keramischer Belag inkl. Sockelfliesen
Bad:	Keramischer Belag
WC:	Keramischer Belag

Klebeparkett: *Weitzer Strip 45, Eiche, Versiegelte Oberfläche. Sesselleisten passend zum Bodenbelag (Schweizerleiste).*

Keramischer Belag: *Marazzi Marconi Trafik grigio 30x60, grau.*

2.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKON UND TERRASSEN:

Terrassen: Estrichbetonplatten grau 40x40cm

Balkon und Loggia: Fertigteiloberfläche mit Holzlatenrost

2.7 INNENTREPPEN:

- Stahlbeton-Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch gelagert.
- Trittstufenverkleidung analog dem Bodenbelag und weiß beschichteter Setzstufenverkleidung
- Holzhandlauf

2.8 WÄNDE UND DECKEN:

- einfarbig wischfest gemalt (weiß)

Wände im Bad: Keramischer Wandbelag im Bereich der Badewanne bzw. Dusche und an gesamter Wand bei Waschtisch zargenhoch, sonst Sockelfliesen, Kristallspiegel im Bereich des Waschtisches in Fliesen eingelassen

- Wände im WC: Keramischer Wandbelag an der Rückwand des WC bis OK Vormauerung (ca. 1,20 m hoch), sonst Sockelfliesen.

Keramischer Wandbelag: *Marazzi Marconi Trafik bianco 30x60cm, hellgrau*

2.9 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Fernwärmezentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung – Beheizung der Räume mittels Heizkörper. Heizungsregelung mit Heizkörperthermostatventilen.
- Verbrauchsmessung mittels Durchflußmengenähler (Funkablesung) für Heizung, Warm- und Kaltwasser.
- Allgemein: Jede Einheit wird separat abgerechnet (eigener Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser). Zugänglichkeit in den Wohnungen.

2.10 SANITÄR - INSTALLATION:

- Küche: Aufputzinstallation ohne Geräte
Anschlußmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche mit Spindelventil
- Bad: Badewanne ca.170x75cm, weiß, mit Wannenfüll- und Brausebatterie (Aufputz Wannenbatterie verchromt), inklusive Handbrause, Duschschauch und Brausestange.
Waschbecken ca. 60x46, weiß (Laufen pro A) mit Einlochbatterie. Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine als UP-Installation mit UP-Siphon, Standheizkörper.
- WC: Hänge-WC Wandtiefspülklosett (weiße Keramikschale / Comfort Star) mit WC-Sitz und Deckel sowie integriertem UP-Niederspülkasten mit 2-Mengen Spültechnik.
Handwaschbecken 45x34 cm, weiß (Laufen Pro A) mit mit Einlochbatterie (Comfort Star) – entfällt bei Anordnung von Bad und WC unmittelbar nebeneinander.
- Loggia/Terrasse/Garten: 1 Kaltwasseranschluß frostbeständig

2.11 LÜFTUNG:

- Einzelraumlüftung mit Unterputzlüfter für permanente Grundlüftung und Bedarfslüftung mit Hygrostat gesteuert. WC Lüftung sind Bedarfslüftungen mit Nachlaufrelais über das Licht angesteuert. Mind. 1 Frischluft- Nachströmöffnung in jeder Wohnung.
- Anschlußmöglichkeit für Dunstabzug in der Küche

2.12 ELEKTRO - INSTALLATION:

Schalterprogramm: Merten M-Plan, aktivweiß glänzend

Wohnzimmer: 1-2 Deckenauslässe, 3-4 Steckdosen, 1 TV-Dose (Satellit),
1 Leerrohr mit Leerdose für Telekabel,
1 Leerrohr für Telefon

Schlafraum: 1 Deckenauslaß, 4 Steckdosen, 1 TV-Dose (Satellit), 1 Leerrohr mit LD für Telekabel, 1 Leerrohr für Telefon

Zimmer: 1 Deckenauslaß, 3 Steckdosen, 2 Leerrohre

Küche: 1 Deckenauslaß, 1 Wandauslaß (üb. Herd), 4 Steckdosen,
1 Anschluß E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank

Bad: 1 Wandauslass üb. Spiegel, 1 Steckdose (bei Waschbecken), 1 Anschluß für Waschmaschine

WC: 1 Wandauslaß

AR: 1 Wandauslaß, 1 Steckdose

VR: 1-2 Deckenauslässe, 2 Steckdosen
1 UP Wohnungsverteiler, 1UP Medienverteiler, 1 Gegensprechanlage mit Türöffner

Loggia/Terrasse/Balkon: 1 Wandauslaß mit Beleuchtungskörper, 1 Steckdose mit Deckel
(ab 35 m² Ausführung je 2 mal)

2.13 KÜCHENAUSSTATTUNG:

- Voll ausgestatteter Küchenblock inklusive Geräte gemäß Verkaufsplan

2.14 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:

- Telekabel - Verkabelung und Anschlußmöglichkeit wird in der vorgesehenen Leerverrohrung durch den Gesamtanbieter hergestellt.
- Satellitenanlage mit betriebsbereitem Anschluß (z.B. digitaler SAT-Empfang via Astra)

2.15 GARAGE:

Eine Fernbedienung (1 Stück je Stellplatz) zur Öffnung des Garagentores (von innen erfolgt die Öffnung induktionsgesteuert, im Notfall händisch bedienbar)

2A. LOKALFLÄCHEN EG:

Errichtung gem. gesonderter BAB zu den Mietverträgen.

Glasfassade: Pfosten-Riegel-Konstruktion aus wärmegeämmte Stahl-/ Alu-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, RAL-Farbe nach Wahl des AG.
U-Wert und Schalldämmmaß lt. Bauphyik

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE:

Fußbodenbelag	Podestplatten, Gänge, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug, Markierung der Antritsstufe und Austrittsstufe
Fußabstreifer	Bei Hauseingangstüren: Außen Gitterrost MW 30x10mm, Innen Fußabstreifmatte mit Rahmen in Bodenbelag integriert (Scheybal o.ä.)
Wand- und Deckenanstrich	einfarbig mit Emulsions- - Binderfarbe wischfest gemalt, weiß
Portale:	wärmegeämmte Stahl-/ Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, RAL-Farbe nach Wahl des AG
Türen	Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche
Fenster	Tür- und Fensterkonstruktionen aus Holz/Alu, mit deckendem Anstrich, Farbe nach Wahl des AG (Innen und Außen). U-Wert und Schalldämmmaß lt. Bauphyik
Schachttüren	Holz- oder Metalltüren, Oberfläche kunststoffbeschichtet oder lackiert, Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften, Farbe nach Wahl des AG
Einrichtungsgegenstände:	Brieffachanlage / Durchwurfanlage, Infotafel / Schwarzes Brett
Elektroinstallation:	Deckenleuchten, Leuchttaster, Treppenhausautomat, Bewegungsmelder
Brandrauchentlüftung:	nach Vorschrift

3.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Keramische Beläge / Feinsteinzeug inkl. Wandssockel
Wandbelag	
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit Emulsions- Binderfarbe wischfest gemalt
Türen:	Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche

Fenster:	Tür- und Fensterkonstruktionen aus Holz, mit deckendem Anstrich, Farbe nach Wahl des AG (Innen und Außen). U-Wert und Schalldämmmaß lt. Bauphysik
Einrichtungsgegenstände:	Fahrradklammern
Elektroinstallation:	Anbauleuchte mit Bewegungsmelder
3.3 WASHKÜCHE:	
Heizung:	Zentralheizung
Stromzähler:	Subzähler
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach Zuluft als natürliche Belüftung (Fenster)
Fußbodenbelag:	Keramische Beläge / Feinsteinzeug
Wände:	Keramische Beläge / Feinsteinzeug bis Deckenunterkante
Decken:	einfarbig mit Emulsions - Binderfarbe wischfest gemalt
Türen:	Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche
Elektroinstallation:	FR - Anbauleuchte, 1 Steckdose 1 Steckdose je Waschmaschine und Trockner
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluss
Sonstige Ausstattung:	Kassiergerät, Gerätesockel und Pumpensumpf
Waschkücheneinrichtung:	
Einrichtung je Waschküche:	BT 2: 1 Waschschleudervollautomaten 1 Abluft- oder Kondenstrockner 1 Mehrzweck-Waschtrog aus Nirosta 1 Kalt- und Warmwasseranschluß 1 Elektro - Kleinspeicher mit10 l
3.4 MÜLLRÄUME:	
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach Zuluft als natürliche Belüftung (wenn erforderlich T30)
Fußbodenbelag:	Gussasphalt
Wände:	abwaschbarer Anstrich
Decken:	einfarbig mit Emulsions- - Binderfarbe wischfest gemalt
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluß
Fenster:	Stahlfenster pulverbeschichtet, wenn erforderlich G30. U-Wert lt. Bauphysik
Transporttüren:	Stahltüren verzinkt und gestrichen oder pulverbeschichtet, wenn erforderlich als Brandschutztüre, Farbe nach Wahl des AG
Elektroinstallation:	FR - Anbauleuchte
Schutzwinkel:	Pralleisten aus Hartholz Eckschutzwinkel aus Metall ca. 2,0 m hoch

4. KELLERRÄUME:

Stahltüren wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge samt Türblatt glatt verzinkt, selbstschließend mit Flach-Obertürschließer oder Schlagschallschutz.

Kellerfenster mit Lüftungsgitter, verzinkt mit äußerem Lüftungsflügel aus perforiertem Blech, innerem Drehflügel mit Verglasung.

4.1 PARTEIENKELLER UND GÄNGE EG:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken: Weissigung
Lüftung: Natürliche Querentlüftung
Trennwände: Metalltrennwände raumhoch, Türen mit Drückergarnitur, Profilzylinder und Nummernschild
Elektroinstallation: Gitterleuchten nach Bedarf mit Schaltstellen

4.2 HEIZRAUM FW-UMFORMERRAUM:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt mit Sockel, Feuchtigkeitsisolierung
Wände und Decken: Weissigung
Lüftung: Natürliche Belüftung
Elektroinstallation: FR – Anbauleuchte mit Schaltstellen, 1 Steckdose
Bodenablauf: Siphon mit Geruchsverschluß
Wasseranschluss: Kaltwasseranschluß mit Ausgussbecken

4.3 HAUSTECHNIKRÄUME:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken: Weissigung
Lüftung: Natürliche Belüftung
Sonstige Ausstattung: Gully (Räume mit Heiztechnik, Wasserspeicher)

5. GARAGEN:

Fußbodenbelag: Beschichtung auf Betonuntergrund
Wände: Weissigung
Säulen und Scheibenköpfe im fahrbaren Bereich mit Signalfarbe
Decken: Weissigung
Garagentor: Ein- und Ausfahrtstor getrennt, Gittertore mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung
Lüftung: Natürliche Be- und Entlüftung
Kennzeichnung: der Stellplätze an Boden oder Wand
Elektroinstallation: Anbauleuchten mit Leuchttaster nach Bedarf, Notbeleuchtung
Sonstige Ausstattung: Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen

5.1 GARAGENSCHLEUSEN:

Fußbodenbelag: Keramischer Belag wie Stiegenhäuser
Wände und Decken: Weissigung

Lüftung:	Natürliche Belüftung lt. Vorschrift
Türen:	Brandschutztüren aus Stahl beschichtet, selbstschließend Flach-Obertürschließer oder Schlagschallschutz (z.B. Dictator).
Elektroinstallation:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

6. AUßENANLAGEN:

6.1 GEHSTEIGE, WEGE, STRAßEN UND ABSTELLPLÄTZE:

Zufahrtsstraßen:	Asphaltmischbelag
Wege und Plätze:	Asphaltmischbelag / Betonplatten / Ortbeton mit Besenstrich
Traufenpflaster:	Betonplatten / Grobschotter mit Betonkante

6.2 KINDERSPIELPLÄTZE:

Einrichtungsgegenstände:	Sandkiste Gartenbänke Spielplatzgeräte Fallschutzplatten lt. Vorschrift
--------------------------	--

6.3 EINFRIEDUNG:

- Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit Zaun (Gitterzaun / Stabilgitterzaun) auf Betonsockel

6.4 WASSERANSCHLÜSSE:

Für den Allgemeinbereich: Selbstentleerenden Zapfstellen, sowie Unterflurhydranten in den Außenanlagen sowie entsprechend dem zu erarbeitenden Urban Gardening Konzeptes lt. Grünraumplan bzw. Architektenplan. Speisung der Allgemeinbewässerung aus dem Netz mit Rückflussverhinderer.

6.5 AUßENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenbeleuchtung.
- Beleuchtung der Freiflächen mit Poller- und/oder Wandleuchten. Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

7. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:

7.1 FEUERLÖSCHER:

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen sind gemäß Vorschrift der Behörde für die Bekämpfung von Flüssigkeitsbränden Handfeuerlöscher (Fabrikat „Jamal“ oder glw.) zu montieren.

7.2 BESCHRIFTUNG:

- Anschlagtafeln und Hausordnung je Stiegenhaus
- Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen.

Abweichungen

Die vermietende Partei behält sich das Recht vor, Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage und/oder dem Mietgegenstand vorzunehmen, jedoch nur unter der Bedingung, dass diese der mietenden Partei zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte der mietenden Partei nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.