

BAU-, LEISTUNGS- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG FÜR DAS PROJEKT

FLAIR and the City

HAUS 3, 1230 Wien – Scherbangasse 3

Stand: November 2017

1. ALLGEMEINES

1.1. Charakteristik

Die Wohnhausanlage FLAIR and the City besteht aus mehreren individuellen Objekten, die jeweils Ihre eigenen Besonderheiten und Vorteile aufweisen. In einem langwierigen Planungsprozess wurde das Miteinander und Zueinander dieser Bauteile so lange optimiert, bis jenes spezielle Flair entstand, das die Projekte von FLAIR Bauträger so außergewöhnlich macht.

Das INVESTORENHAUS befindet sich in hervorragender Südlage - Direkt angrenzend an den öffentlichen Bruno Murgopark,

wodurch in allen Etagen ein unverbaubarer Südblick gewährleistet ist.

Das unmittelbar anschließende Eigenprojekt von FLAIR Bauträger wird im freifinanzierten Eigentum vergeben und gewährleistet ein hochwertiges Umfeld.

Sämtliche Wohnungen bieten, neben einer nach Nutzungsgesichtspunkten optimierten Grundrissgestaltung, mit vielen Fenstern - meist in mehrere Richtungen, Freiflächen (Balkon, Terrasse bzw. Garten) sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die verwendeten Materialien werden unter dem Gesichtspunkt der langen Haltbarkeit und des geringen Pflege- und Instandhaltungsbedarfs ausgewählt und helfen, neben innovativen Lösungen, die Betriebskosten nachhaltig niedrig zu halten.

Speziell für dieses Investorenhaus und den Besonderheiten der FLAIR-Anlagen ist auch diese Bau- und Leistungsbeschreibung gegliedert.

Wir unterscheiden:

- *Die unterirdischen Anlagen, wie Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt, Keller, Heiz- und Technikräume, Parteienkellerabteile, Aufschließungen und Versorgungen.*
- *Die öffentlichen, fußläufigen Verkehrsflächen, wie Wege, Stiegenhäuser, Lifte, Laubengänge und Durchgangsbereiche.*
- *Die öffentlich zugänglichen Räume, wie z.B. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Elektrozählerraum, Müllraum, aber auch die Annehmlichkeiten in der Außenanlage, wie z.B. Spiel- und Sitzbereiche.*

1.2. Grundlegendes Prinzip

Diese Leistungsbeschreibung bildet einen integrierten Bestandteil des Kaufvertrages.

Generell ist die Grundlage, die dem Vertrag angefügte zeichnerische Darstellung als Einreichplan - Maßstab, sowie die genehmigte Baubewilligung.

Sobald weitere genauere Dokumente und Pläne, wie der letztgültige Auswechslungsplan vorliegen, die z.B. Abweichungen und Sonderwünsche mit enthalten, werden diese zum Vertrag als Dokumentation beigelegt. Skizzen, die Sonderwünsche zeichnerisch darstellen, werden gesondert behandelt.

Die nachstehend beschriebenen Leistungen verstehen sich inklusive aller erforderlichen Nebenarbeiten zu den einzelnen beschriebenen Bauteilen, wie z.B. kraftschlüssiges Verbinden der Bauteile mit Bewehrung und Betonverguss, Isolierungen, Dichtungen, Dämmungen, Verfugungen, bei Fenstern und Türen der fachgerechte Einbau derselben.

2. Unterirdische Anlagen

2.1. Fundamente

Alle Fundamentteile sind, gemäß den statischen Erfordernissen, entsprechend den Berechnungen des Ziviltechnikerbüros hergestellt. Die Leistungen beinhalten die erforderliche Betongüte, die erforderliche Bewehrung und die Schalung samt aller Nebenleistungen, wie Abdeckfolien, Rollierungen, Feuchtigkeitsisolierungen, Dichtbänder, Rohrdurchführungen, etc.

2.2. Kanalisation

Es wurde eine einwandfrei funktionsfähige Regen- und Schmutzwasserkanalisation sowie die erforderlichen Retentionsmaßnahmen auf Basis eines Sickerkonzeptes sowie Oberflächenentwässerung inkl. Putzstücken in vorschriftsmäßigen Abständen sowie Aufstandsbögen und Muffen für Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß den Plänen hergestellt.

Dies beinhaltet auch die Herstellung der Sicker- und Putzschächte mit entsprechenden Deckeln; den Anschluss der Rigol -, Geh- und Fahrwegentwässerung, wo vorgesehen; die Regenfallrohre, Regensinkkästen; die Abdichtung der Durchführungen durch Mauern oder Fundamentplatten gegen Feuchtigkeit. Alle Ausführungen gemäß den behördlichen Vorschriften.

Die Herstellung der Einmündung in den öffentlichen Kanal ist mit der Behörde abgestimmt.

Ein behördlich erforderlicher Kanalbefund, sowie die entsprechende Dokumentation werden nach Vorliegen an die Hausverwaltung übergeben.

2.3. Rohbau – Stiegen – Säulen – Unterzüge unter Erdniveau

Die Garage, bzw. der Keller, wurde dicht hergestellt. Es ist eine geeignete Bewehrung ausgeführt und eine geeignete Betonrezeptur verwendet, welche durch einen befugten Konsulenten freigegeben wurde.

2.3.1. Keller bzw. Garagenwände/erdberührende Außenwände (zu Wohnbereichen):

Die aufgehenden Kelleraußenwände in Stahlbetonwandkonstruktion. Stärke lt. Statik. Anschluss der Wände an die Dichtbetonplatte mittels Fugenband welches vom Statiker freigegeben ist. Ausführung aller Fugen gemäß Statikerangaben.

Oberfläche innen

Fugen und Lunker grob verfüllt, teilweiser Anstrich mit weißer, wischfester Raumfarbe

Oberfläche Garage, Kellerabteile, etc. innen

Garagenwände, -säulen in Beton

Oberfläche Aufzug- und Stiegenhauszugang

Fugen und Lunker grob verfüllt, teilweiser Anstrich mit weißer wischfester Raumfarbe

2.3.2. Tragende Innenwände

Stärke laut Einreichplan. Die Kellerinnenwände sind als Stahlbetonwände hergestellt, Bewehrung nach statischen Erfordernissen, wo nicht Sichtbeton verputzt bzw. gespachtelt, und mit Raumfarbe weiß ausgemalt.

2.3.3. Stiegen

Im Aufgangsbereich kommen Stahlbetonstiegen zum Einsatz. Geländer, Handläufe bzw. Brüstungsmauern sind, wie in den Plänen festgelegt, vorgesehen. Ausführung siehe unter Schlosserkonstruktionen.

2.3.4. Decken und Bodenplatten, Unterzüge, Träger, Stützen

Herstellung von Decken / Unterzügen / Trägern / Stützen (z.B. Elementdecken mit Aufbeton) aus Stahlbeton. Betongüte, Größe und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Mechanisch befestigte Kellerdeckendämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich, Stärke laut bauphysikalischer Berechnung.

2.3.5. Verkehrsmarkierungen Garage:

Markierung der Parkplätze am Boden, Parkplatznummerierung (Schriftgröße mind. 30 cm) mit Verkehrsfarbe.

2.3.6. Metalltüren Garage

EI 30-c Brandschutztüren, mit Türschließer (z.B. Dorma oder glw.), umlaufende Dichtung, lackiert, Stahlzarge inkl. Attest für geprüfte Einheit, kommen in allen Schleusen, Zugangsbereichen gemäß Plan zum Einsatz.

2.3.7. Brandschutzschiebetüre Garage

EI 90-c Brandschutzschiebetor inkl. Gehtüre in EI 90-c automatische Schließvorrichtung entsprechend den Brandschutzvorschriften

2.3.8. Sonstige Schlosserkonstruktionen

Rammschutzvorrichtungen kommen vor Heizung- Klima- Lüftung- Sanitär- Elektro- (HKLS-E) Leitungen und sonstigen schützenswerten Einrichtungen und Ecken in der Garage und sind verzinkt ausgeführt.

2.3.9. Beleuchtung

Eine ausreichende Belichtung, gemäß den einschlägigen Normen der Garagen, Keller und allgemeinen Räume, ist mit geeigneten Leuchtkörpern, in ausreichender Anzahl, installiert. Verrohrungen und Leitungsführung oberputz. Schaltung mittels Bewegungsmeldern, bzw. alternativ, großflächigen Wippschaltern.

2.3.10. Parteienkeller

Die Parteienkeller sind durch Holzlamellen auf verzinktem Stahlgerüst, bzw. gleichwertige Konstruktionen, voneinander getrennt und haben eine verzinkte Lochblechtüre (bzw. gleichwertiges). Sie sind mit Schlössern absperbar, die im Schließplan eingebunden sind und mit dem jeweiligen zugeordneten Wohnungsschlüssel gesperrt werden können.

Eine Heizung oder ein eigenes Licht im Abteil ist nicht vorgesehen. Teilweise Unterzüge, sowie Kabel- / Kanal- und Leitungsführungen.

2.3.11. Versorgung und Entsorgung

Alle Einheiten sind an den Schmutzwasserkanal angeschlossen – Die Regenwässer werden über eine eigene Regenwasserkanalisation abgeführt.

***FLAIR** = Qualität fürs Leben*

2.3.12. Wärmeversorgungsanlage

Die Wärmeversorgung sämtlicher Einheiten der Anlage erfolgt über ein zentrales Heizsystem/ Fernwärmeübergabestation im Keller.

Die Anlage wird nach der Errichtung einem renommierten Betreiber übergeben (von diesem geprüft und abgenommen), der für den Betrieb zuständig ist.

Die Anlage ist fernüberwacht und an eine 24h besetzte Zentrale angeschlossen. Die Reaktionszeit auf Störungsmeldungen wurde vertraglich auf max. 12h vereinbart.

*Der Verbrauch ist, mit jeweils **den einzelnen Wohnungen zugeordneten eigenen Heizkreisen**, mittels **geeichten Funkheizkostenverteilern** - auch in Abwesenheit des Bewohners (Der Vorteil für Ihre Mieter) -messbar und ablesbar. Die Abrechnung, Ablesung, Eichung und ordnungsgemäße Verteilung erfolgt durch eine gesetzlich befugte Fachfirma. Die erstmalige Eichung der Messeinrichtungen übernimmt FLAIR Bauträger. Abnahmeprüfung und Zertifikate von Rauchfangkehrer und Versorgern sind zwingend vorgeschrieben und werden der Hausverwaltung übergeben.*

Jede Wohneinheit erhält eine Beschreibung der Funktionsweise der Anlage.

Die Raumheizung in den Wohnungen erfolgt mittels Fußboden-Flächenheizung um ein behagliches Klima im Haus gewährleisten zu können.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Die Fernwärme Wien wird für die Warmwasseraufbereitung die notwendige Wärme ganzjährig zur Verfügung stellen. Der Warmwasserverbrauch wird sowie auch der Kaltwasserverbrauch mittels eigenen Funkzählern ermittelt.

Der Hauptzähler für den gesamten Wärmebedarf (Warmwasser und Heizung) ist in der Übergabestation der Fernwärme situiert.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Es gibt insgesamt zwei öffentliche Zugänge zur Anlage, die entsprechend gekennzeichnet sind. Die Anlage selbst ist autofrei gestaltet und somit bietet bereits das Wegenetz, Erholungs- und Freizeitraum. Fahrradabstellplätze sind vorgesehen.

Für die Autos ist die gemeinschaftliche Tiefgarage mit entsprechend der Wiener Bauordnung vorhandenen Stellplätzen und der Zu- und Abfahrt, von der Scherbangasse aus, konzipiert. Tiefgaragenplätze müssen jedoch nicht zwingend erworben werden, können aber nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Plätze frei gewählt werden.

Da es sich um eine gemeinschaftliche Garage handelt, wird die Bewirtschaftung sowie zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den beiden Liegenschaften geregelt. Dabei soll die Hauptverwaltung des FLAIR-Teils die komplette Bewirtschaftung (Reinigung, Wartung, ...) abwickeln und die Kosten entsprechend dem Verhältnis der Stellplätze einmal jährlich dem Investor vorschreiben.

3.2. Lifte

Die Lifte entsprechen dem letzten Stand der Technik und der Ö-NORM. Die Ausführung der Kabine ist in Niro ausgeführt und verfügt über eine Notrufeinrichtung. Es sind im Investorenhaus 2 Lifte eingebaut.

Sie verbinden jeweils auch die Parteienkeller der zugeordneten Wohnungen sowie die Garage mit den entsprechenden Geschossen. Der Lift wird über Dach geführt.

4. Außenanlagen

4.1. Allgemeines

Das Wegenetz wird asphaltiert/gepflastert ausgeführt.

Die Privatgärten sind mittels geeigneter Zäune aus Lärchenholz voneinander abgetrennt.

4.2. Wege und Terrassen

Für die Wege im Inneren der Anlage ist der Unterbau entsprechend den Verwendungszwecken fachgerecht und in verdichteten Schichten hergestellt. Die Oberfläche wurde wie oben beschrieben asphaltiert/gepflastert.

4.3. Grünflächen

*Auf den öffentlichen Grünflächen am Dach und in den Privatgärten wurde das Gelände als Feinplanum profiliert; Aufbau entsprechend der Einreichung. Ein widerstandsfähiger Sportrasen ist dort fachgerecht ausgesät, wo keine anderen Pflanzen vorgesehen sind. **Bitte beachten Sie die Regeln bezüglich Gartenarbeiten auf der Tiefgarage (wie dann in der Übergabemappe dokumentiert)***

4.4. Spielplatz

Auch an die Jüngsten der Anlage wurde gedacht. Über den Dächern von Wien wurde ein eigener Spielplatz konzipiert.

4.5. Beleuchtung

Die Hauptwege sind mit ausreichenden Wegebeleuchtungen versehen. Es ist eine Schaltung angebracht, die helligkeitsgeregelt die Einschaltung vornimmt und uhrzeitgesteuert ab einer eingestellten Uhrzeit die Beleuchtung auf die minimalste Nachtbeleuchtung herunterschaltet (z.B. jede zweite oder dritte Lampe). Das Hauptleuchtmittel wird, dort wo technisch möglich, eine Hochdruck -Natriumdampflampe sein, die sich neben ihrem angenehmen gelblichen Licht auch durch eine hohe Lebensdauer und geringen Stromverbrauch auszeichnet.

4.6. Zäune

Zäune an den inneren Grundgrenzen sind als Holzlattenzäune in Lärche ausgeführt. Die Steher sind aus Lärche in verzinkten Schuhen ausgeführt. Die Grenzen zu den Nachbarn sind optisch abwechselnd mit verschiedenen Einfriedungsarten (z.B.: Mauer, Maschendraht) abgegrenzt.

4.7. Beschriftungen, Briefkastenanlage

In der Anlage wurde am Haupteingang durch eine Orientierungstafel die Lage der jeweiligen Einheiten leicht verständlich dargestellt. Die jeweiligen Türen der Objekte wurden mit der korrekten Bezeichnung gut leserlich beschriftet. Ebenso wurde eine Briefkastenanlage errichtet, die den geltenden Normen entsprechen.

***FLAIR** = mehr als nur schön leben*

DIE WOHNUNGEN

1. Außenwände

*Für die massiven Außenwände wird ein traditionell bewährter, hochwertiger Stahlbeton-Wandaufbau (**Achtung im Gegensatz zur Einreichplanung**) verwendet.*

Dieser Wandaufbau wird nach außen durch eine Vollwärmeschutzfassade geschützt und gedämmt. Dieses Wandsystem vereinbart die Vorteile der einzelnen, eingesetzten Komponenten und ermöglicht im System eine optimierte Wand.

Die Stärke bemisst sich laut statischer Erfordernisse, ebenso ist die Bewehrung nach statischen Erfordernissen dimensioniert. Innen verputzt, ev. genetzt, bzw. gespachtelt (bei 1A Oberfläche) und mit Raumfarbe weiß ausgemalt. (keine Binderfarbe / Dispersion).

Sämtliche Wohneinheiten werden im Niedrigenergiestandard gemäß ÖNORM ausgeführt.

Die Ausbildung der Fassade ist gemäß den geltenden Normen ausgeführt. Es sind neben der klassischen VWS Fassade verschiedenste Fassadenformen realisiert. (Holz-, Ziegeloptik, MAX-Plattenfassade) Das detaillierte Farbkonzept und die Fassadenausführung sind entsprechend den Modelfotos ausgeführt.

2. Nicht tragende Innenwände

Alle nicht tragenden Innenwände werden als Gipskartonständerwände ausgeführt. (In Nassräumen – feuchtraumgeeignet) Stärke und Aufbau laut Einreichplanung. Der Investor hat die Möglichkeit, nicht tragende Innenwände bis zu einem noch festzulegenden Termin in Ort und Lage, ohne zusätzlicher Kosten zu verändern.

3. Tragende Innenwände/Wohnungstrennwände

Die tragenden Innenwände/Wohnungstrennwände sind überwiegend in Stahlbeton ausgeführt. Stärke laut Einreichplan, Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Die Wohnungstrennwände aus Stahlbeton sind zur Vermeidung von Schalllängsleitungen gemäß bauphysikalischer Berechnung zusätzlich einschalig mit einer Vorsatzschale hergestellt.

4. Innenstiegen

Die wohnungsinternen Stiegen (Maisonettewohnungen) sind überwiegend als gummigelagerte freischwingende Betonfertigteilstiegen ausgeführt.

5. Decken und Bodenplatten/ Unterzüge, Träger/ Stützen

Herstellung von Fertigteildecken/Unterzüge, Träger/Stützen (z.B. Elementdecken mit Aufbeton). Betongüte, Größe und Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Die Stoßfugen sind verfüllt und die Sichtflächen vollflächig gespachtelt und mit weißer Raumfarbe ausgemalt. Deckenauslässe für Beleuchtungen in Dose eingelegt.

6. Estrich

Heizestrich Stärke nach Planaufbau und laut bauphysikalischer Berechnung, jedoch mind. 7 cm inkl. Wärme-/Trittschalldämmung. Alle Schichten sind nach den Normen und Vorschriften bzw. laut bauphysikalischer Berechnung und Fußbodenaufbautenliste eingebaut.

7. Innenputzarbeiten/-spachtelungen im Wohnbereich, den Stiegenhäusern und Garage

Der Duschbereich ist mit einem Feuchtigkeitsisolieranstrich versehen. Alle Räume sind mit einem glatten Innenputz hergestellt. Deckenuntersichten sind generell in Wohnungen in allen Nutzungsbereichen mit einem glatten Innenputz, bzw. gleichwertiger gespachtelter Oberfläche hergestellt (ausgenommen Elementdecken- vollflächige Lunkerspachtelung).

Gemauerte Wände in der Garage bzw. im Keller werden mit KZM zu verputzen. An den Decken und wo erforderlich werden mechanisch befestigte Kellerdeckendämmplatten (Zum Beispiel Tektalan) in A/Q1/Tr1 und durchgehend hydrophob, Stärke laut bauphysikalischer Berechnung, weiß gefärbt bzw. beschichtet aufgebracht.

8. Fassaden

Es ist eine VWS-Fassade laut Herstellervorschriften bzw. laut Ö-Normen hergestellt. (EPS-F Platten- oder gleichw.; Stärke laut Bauphysikalischer Berechnung), vollflächig gespachtelt und genetzt bzw. gedübelt, mit Voranstrich und einem einfarbigen Silikatputzabrieb hergestellt, der Sockelbereich ist doppelt genetzt und mit einem speziellen Sockelsilikatputz hergestellt. Im Sockel-/Spritzwasserbereich (60 cm) und unter Terrain sind generell XPS-Platten verwendet.

9. Pflanztröge im Fassadenbereich

Die Montage/Errichtung der Pflanztröge erfolgt nach den statischen Erfordernissen; befüllt nach Vorgabe des Grünarchitekten und in Abstimmung mit MA 22 – hinsichtlich des „Greenpass Gold-Zertifikat“. Die Bewässerung erfolgt ausschließlich über die Regenwasserableitungen.

FLAIR = Urlaub im Alltag

10. Maler und Anstreicherarbeiten

10.1. Wohnungen

Sämtliche Wand und Deckenflächen in Wohnungen sind mit Dispersion mind. 2x gestrichen.

10.2. Öffentliche Bereiche

sind mit Dispersion 2x gemalt.

10.3. Anstriche:

Anstriche auf grundierten Schlosserkonstruktionen sind fachgerecht gemäß Norm ausgeführt.

11. Fenster/Fenstertüren/Innentüren, Eingangstüren

11.1. Fenster, Terrassentüren:

Es sind Mehrkammer Drehkippkunststofffenster renommierter, österreichischer Markenanbieter geliefert und montiert. D/DK Ausführung, Mehrkammerprofile (mind. 5, metallverstärkt), 3-Scheiben Isolierverglasung, Schalldämmwert 40dB, U-Wert gesamt 1,1 W/m²C. Farbe Weiss

Oliven sind aus Leichtmetall entweder weiß oder silber.

Bei der Verwendung von raumhohen, "französischen" Fenstern sind vor den Fenstern je nach Einzeichnung im Plan Metallgitter mit Sprossenabstand gem. Bauordnung als Absturzsicherung angebracht. Bei allen Erdgeschoss- Souterrain- und allen Süd (Himmelsrichtung SOO bis SWW - und allen Dachschrägenfenstern sind Außenrollläden vorgesehen.

Innenfensterbänke Helopal

Außenfensterbänke in Aluminium mit aufsteckbaren, eingeputzten Vorköpfen. Maßangaben in den Plänen.

11.2. Wohnungseingangstüren

Es sind einbruchshemmende Wohnungseingangstüren ab der Widerstandsklasse 3 eingebaut. EI-30

Anschlagtüre ohne Türschließer, Brand hemmend, Einbruch hemmend, in Klimaklasse für geschlossene Stiegenhäuser Doppelfalz, umlaufende Dichtung, Massivholztürstaffel (z.B. Eiche), Türblatt in Farbe (wird noch definiert), ohne Glaslichte mit optischem Spion und Namensschildhalter, dazu passende Holzзарge, inkl. Attest für geprüfte Einheit.

Beschläge Wohnungseingangstüren:

Sicherheitsbeschlag für Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung, einbruchhemmende 3-dimensional verstellbare Bänder. Oberfläche Nirosta satiniert, mit Einstemmschloss inkl. Profilzylinder und 5 Schlüssel mit geschütztem Profil (10 Jahre).

11.3. Innentüren:

Sämtliche Wohnungsinnentüren sind entsprechend den Einreichplänen ausgeführt. Türblatt glatt (WEISS MATT RAL 9016 pigmentlackiert), gefälzt, ca. 39 mm dick, Innenlage aus Röhrenspanplatten (RS), Schalldämmung Rw 32 dB (verkittet), Klimakategorie a (Kka), in Feuchträume sind Türen der Klimakategorie b eingesetzt, Deckplatten aus Spezialhartfaserplatten, Weichholzeinleimer mit Kunststoffkante beschichtet und beidseitig gesofteten Kanten, 3-seitig 14/24 mm gefälzt. Bänder: 3-teilige Einschraubänder.

Wo eingezeichnet Schiebetüren (jedoch keine Glasschiebeelemente),

Zarge: Metallzarge in Oberfläche wie Türblatt.

Türen zwischen Vorzimmer und Wohnzimmer sind generell als Glastüren in Metalzargen vorgesehen.

Beschläge - Innentüren:

Beschläge - Innentüren: D/D mit Rosetten, WC-Beschlag für Toiletten und Bäder, Fabrikat Geos oder glw., Nirosta mit Einstemmschloss und Buntbartschlüssel.

11.4. Aluminiumportale

11.5.1. Eingangsportale zum Wohnhaus

mit dazu passenden Seitenteilen/Verglasungen.

Türen und Fixelemente laut Plan, wärmegeämmte Aluminiumprofile mit Isolierverglasung in EPTK-Gummilippendichtung, Türen mit Türschließer (Dorma oder glw.), inkl. elektrische Türöffner. Ein automatischer, wetter- und temperaturfester exakter Schließmechanismus ist vorzusehen.

Schall und Wärmeschutz laut behördlichen Auflagen.

Beschläge: verchromt bzw. Nirosta, Bügeldrückergarnitur. Zylinder aus Schließanlage einbruchhemmend.

Oberfläche Alu-Profile: Pulverbeschichtet in Farbe nach Wahl des AG, Masse laut Einreichplan, Fensterbänke Aluminium mit aufsteckbaren Vorköpfen, eingeputzt in Farbe des Portales.

11.5.2. Fenster in Stiegenhausbereichen

Sind aufgrund des druckbelüfteten Stiegenhauses fix ausgeführt.

11.5. Terrassen

Herstellen der Terrassen mit einem Aufbau laut bauphysikalischer Berechnung. Die Feuchtigkeitsabdichtung gemäß einschlägiger Normen, Spenglerarbeiten in Alu beschichtet bzw. Zinktitanblech. Dichte Anbindung der Regenwasserableitung an die Dachrinnen. Beläge Terrassenbetonplatten. Terrassengeländer (Stabgeländer, Metallkonstruktion beplankt), Rigole, verzinkte Schlosserkonstruktion unter Einhaltung der geltenden Normen.

In den EG Wohnungen sind die Terrassen entsprechend den im Plan definierten Ausmaßen hergestellt.

Terrassen- Balkentrennungen sind als Metallkonstruktion beplankt ausgeführt.

***FLAIR** = für Alle die Außergewöhnliches mögen*

12. Schlosser

12.1. Allgemein

Sämtliche Schlosserkonstruktionen laut baupolizeilichen Vorschriften und letztgültigen, einschlägigen Normen hergestellt, wie z.B.: Geländer, Handläufe, Aufstiegshilfen, Sicherungseinrichtungen und Aufstiegshilfen,

12.2. Geländer und Handläufe

Handläufe und Geländer sind im Inneren und Stiegenhaus sowie öffentlichen innenliegenden Bereich grundiert und lackiert. Im Außenbereich Stabgeländer generell verzinkt und entgratet

Glasgeländer sind an den in den Plänen eingezeichneten Stellen ausgeführt.

12.3. Türschutzdächer

Bei Wohnungs- bzw. Stiegenhauseingängen wird ein Türschutzdach ausgeführt.

13. ELEKTROINSTALLATION

13.1. Elektroleerverrohrungen

Die Elektroleerverrohrung ist in die Wände und Decken verlegt.

In allen Aufenthaltsräumen ist eine zusätzliche Leerverrohrung zum Verteiler geführt. (Für spätere Vernetzung oder Umverlegungen von Leitungen durch den Kunden)

13.2. Im Standard enthalten:

Die Situierung kann den entsprechenden Plänen entnommen werden.

Bei allen Räumen/Gängen mit mehreren Eingangsmöglichkeiten und bei den Stiegenaufgängen werden Wechsel-()/Kreuzschalter/Relaischaltungen mit Tastern bei jedem Eingang ausgeführt.*

Wohnzimmer

- 1 Deckenauslass je 10,0m²
- Lichtschalter gemäß Anzahl Eingangstüren und Deckenauslässen
- 6 Steckdosen je 12,0m²
- Herstellung des Kabel TV Anschlusses (UPC)
- 1 Telefonanschluss
- zusätzliche Leerverrohrung

Essplatz – zusätzlich

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen
- Zusätzliche Leerverrohrung

Außenausgänge

- je 1 Schalter für Außenlicht/Terrassenlicht bei Terrassen/Balkone/Loggia/Gärten
- je eine vom Innenraum abschaltbare Außensteckdose
- wo im Plan ersichtlich – entsprechende Vorbereitungen für den nachträglichen Einbau einer Teeküche im Dachterrassenbereich

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 2x 2 Steckdosen und Einzelsteckdose
- zusätzliche Leerverrohrung

Küchenbereich zusätzlich

- 1 Deckenauslass
- 2 Lichtschalter
- 6 Steckdosen Arbeitshöhe
- 1 Auslass für E-Herd (3 Phasen) 380 V
- 1 Auslass für Backrohr (3 Phasen) 380 V
- 1 Auslass für Geschirrspüler
- 1 Auslass für Kühlschrank
- 1 Auslass für Gefrierschrank
- 1 Anschluss für Dunstabzug

Entlüftung Küchen

Anlagentyp:

Abluft über die installierte Dunstabzugshaube

Aufstellungsort: jede Küche

Bad

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner

WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter

Entlüftung Bad und WC

Die Abluftventilatoren (Fabr. Krobath oder gleichwärtig) sind als Einzelraumlüfter Bad (2-stufig) und WC sowie Abstellräume mit Waschmaschine (1-stufig incl. Brandschutzummantelung, luftdichter Rückschlagklappe Nachlaufrelais und Hygrostat ausgeführt.

Flure/Vorzimmer

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter (*) je Türe
- 2 Steckdosen

Windfang / Diele

- 1 Deckenauslass
- 2 Lichtschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

Hauseingang

- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Auslass innen für Sprechanlage/Video bzw. Klingel
Hinweis: Bei Maisonettenwohnungen ist eine zweite Sprechanlagegegenstelle (Video) ausgeführt – sodass jede Ebene eine Videosprechstelle hat
- 1 Schalter für Außenlicht und Außenlicht im Freien
- 1 Klingeltaster im Außenbereich

Außenliegende Wohnungseingangstüre

- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter

Terrasse und/oder Balkon

- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Außensteckdose

Stiege

- 1 Wandauslass
- 2 Lichtschalter

Sonstige Räume (wie Abstellraum, Schrankraum, Schranknische, etc.)

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdosen

Abweichungen vom obigen Standard können nach Wohnungsgrößen in Ausnahmefällen möglich sein.

13.3. Elektroinstallationen

Generell Großflächenschalter und Steckdosen, Farbe weiß. Komplettierung aller elektrischen Einbauteile wie Gegensprechanlage, Relaischaltung, wo sinnvoll für Stiegenaufgänge

Stromkreise für

- 2 Stromkreise für Licht
- 2 Stromkreise für Steckdosen
- 1 Stromkreis für E-Herd mit Backrohr (3 Phasen) 380V
- 1 Stromkreis für Geschirrspüler
- 1 Stromkreis für Waschmaschine
- 1 Stromkreis für Trockner
- 1 Stromkreis Reserve je Wohnung

In den obersten DG Wohnungen ist ein Anschluss für eine später zu installierende Kühlung vorbereitet. (siehe Punkt Vorbereitung für Klimaanlage)

13.4. Elektroinstallation auf den Allgemeinflächen, gemeinsamen Wegen, in den Allgemeinräumen, Stiegehäusern und Gängen.

Eine ausreichende Belichtung gemäß den einschlägigen Normen der Garagen, Keller und allgemeinen Räume ist installiert.

Auf den Außenwegen ist eine entsprechende Wegebeleuchtung angebracht.

Jede Wohneinheit ist mittels Gegensprechanlage mit Video und elektrischem Türöffner mit dem Anlagenhaupteingang/Eingangstüre verbunden.

13.5. Multimedia/TV

Ein Medienverteiler wird im Bereich des Elektrovertailers realisiert.

Die Wohnhausanlage wurde mit A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100MBit/s versorgt. (Die tatsächliche Übertragungsgeschwindigkeit hängt vom Provider ab) Je

Wohneinheit wurde ein Kabelfernseh-Anschluss (UPC) vorbereitet.

Eine Leerverrohrung für eine eventuell später von den Eigentümern gemeinsam installierte SAT Anlage ist bis zum Verteilerkasten je Wohneinheit realisiert.

14. SANITÄRE INSTALLATION

Die Wasserinstallationen werden in isolierten, gütegeprüften Kunststoffrohren bzw. Kupferrohren unter Putz ausgeführt und sind auf Druck geprüft.

Der Hauptwassermesser ist gemäß den Angaben des zuständigen Versorgers im Kellerbereich in einem eigenen Raum installiert.

Die Leitungen sind generell geräuscharm und schwitzwassergeschützt ausgeführt.

Je Wohneinheit ist installiert:

- notwendige Absperreinrichtungen
- notwendige Kaltwasserfunkzähler
- notwendige Warmwasserfunkzählung

jeweils Kalt- und Warmwasser:

- 1 x Küche Abwasch
- 1 x Küche Geschirrspüler (nur Kaltwasser)
- je WC, Vorwandinstallation und Handwaschbecken
- je Waschbecken
- je Badewanne und/oder Dusche
- 1 x Waschmaschine (nur Kaltwasser)

- 1x selbst entleerender Außenwasseranschluss je Terrasse bzw. Garten ab 10m²,

- 1x je oberste Dachgeschosswohnung eine Kondensatableitung für Klima in den Wohn- und Schlafräumen. Ist mit dem Elektriker hinsichtlich der Situierung des Klimagerätes abzusprechen. **(siehe Punkt Vorbereitung für Klimaanlage)**

15. FLIESEN IM BAD, WC SONSTIGE RÄUME

Es ist der gesamte Bodenbereich inkl. 15 cm Hochzug sowie bei Badewannen und/oder Duschen der Spitzwasserbereich mit einer Abdichtung geeignet für die Belastungsgruppe W3 versehen. Es sind zum System passende Bandagen bei den Ecken und Ichnen verwendet.

Wandbelag mit Feinsteinzeug bis Zargenoberkante, Format 30 x 60 cm, im Dünnbett versetzt verlegt; inkl. Verfugung

Boden- und Sockelbelag in Sanitärbereichen bzw. sonstigen Räumen (Vorzimmer, Abstellraum) mit Feinsteinzeug, Format 30 x 60 cm, Abriebklasse 4, Oberfläche rutschfest, Bewertungsgruppe R9, im Dünnbett verlegt; inkl. Verfugung

16. Sanitärgegenstände

Ausstattung mit Sanitärgegenstände im Standardformat (z.B.: Laufen pro oder gleichwärtig). Die Sanitärgegenstände werden in einem eigenen Bemusterungsprotokoll festgehalten.

Nachfolgende Größen werden eingebaut:

<i>Dusche:</i>	<i>80*80, 90*80, 90*90</i>
<i>Badewanne:</i>	<i>170*75, 180*80,</i>
<i>Handwaschbecken im WC:</i>	<i>45*34</i>
<i>Waschtisch im Bad:</i>	<i>65*48</i>

*Über jedem Waschtisch wird ein Spiegel im Ausmaß von 90*60 ausgeführt.*

Unabhängig von den vorgelegten Einreichplänen sind Parapete in Bädern immer mit einer Höhe von 125cm über FOK ausgeführt.

Hinweis: Die, in den Einreich- und Verkaufsplänen, eingezeichneten Badeeinrichtungen sind nur symbolisch um den Platzbedarf grob abschätzen zu können. Die genaue Lage der Sanitärgegenstände wird in einer eigenen Detailplanung festgehalten.

17. HOLZFUSSBÖDEN IN DEN WOHNUNGEN

Es ist ein 3.Schicht-Fertigparkett verlegt.

- *Stärke 14mm*
- *Nutzschicht 3,2mm*

Einschließlich Versiegelung lt. Herstellervorschrift. Die Widerstandsfähigkeit gegen intensive Behandlung mit Wasser und Reinigungsmitteln ist gegeben.

Verlegung von Hartholz-Sockelleiste Farbe entsprechend den Böden, 4cm hoch. Endabschlüsse sind mit einem Gegengehrungsschnitt ausgeführt.

18. KÜCHEN

Küchenblock mit Edelstahlspüle, Einhandküchenarmatur, E-Herd mit Backrohr und Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Abfalltrennsystem und Mikrowellenvorbereitung

***FLAIR** = um Ihr Wohlbefinden bemüht!!*

19. DACHAUSFÜHRUNGEN

19.1. Dachausführung Flachdach/Gründach

Die Dachausführungen erfolgen entsprechend den in der Einreichung dargestellten und beschriebenen Aufbauten. Die Dächer werden entsprechend dem Gestaltungskonzept Dach unterschiedlich begrünt und mit Pergolas ausgestaltet. Das Dach kann und soll von den zukünftigen Bewohnern genützt werden. Wie schon erwähnt befindet sich ein Kinderspielplatz am Dach!

19.2. Dachentwässerung

Die Dachentwässerung ist dem möglichen regionalen Anfall entsprechend dimensioniert ausgeführt. Die Rinnen und Verblechungen sind entweder aus Alublechen, mit wartungsfreier Oberflächenvergütung, oder aus Zinktitanblechen.

***FLAIR** = weil Sie Werte schätzen*

WEITERE HINWEISE

Vorlegestufen

Bei Terrassen und Balkonausgängen, die infolge der Dämmungsnotwendigkeit der Untergeschosse zu hohen Sprüngen führen, sind Vorlegestufen vorgesehen welche mit dem jeweiligen Bodenbelegen überzogen sind.

Klimavorbereitung in den Dachgeschosswohnungen

In den Dachgeschosswohnungen (Wohnungen im obersten Geschoss) wird in jedem Wohn- und Schlafräum eine Anschlussmöglichkeit für die nachträgliche Installation einer Klimaanlage vorgesehen. Es werden leere Kupferleitungen (Kältemittelleitungen) zwischen Innen- und Außenstelle sowie die Kondensatableitungen ausgeführt. Diese Klimaleitungen sowie die notwendigen Stromleitungen werden in den wohnungseigenen Schächten zusammengeführt und über das Dach geführt, wo sich im Nahebereich des Schachtes (siehe jeweiligen Plan) ein geeigneter Standort für die Klimaanlage (Außenstelle) befindet. Somit gibt es keine zusätzlichen Dachdurchdringungen, welche die Dichtheit des Daches gefährden könnten, bzw. nachträglich notwendige Stemmarbeiten.

Der Anschluss für die Innenstelle befindet sich in der Regel oberhalb der Türe des jeweiligen Wohn- bzw. Schlafräums.

Die Stromversorgung der Außenstelle wird im Sicherungskasten mit 20 Ampere abgesichert, diese Leitung führt direkt zu der Außenstelle. Die Stromversorgung der Innenstellen erfolgt über eine 7-polige Steuerleitung.

Terrassen/Balkone/Dachterrassen

Auf entsprechender Isolierung sind Betonplatten im Kiesbett vorgesehen.

Bei den Dachgärten sind bei planlich definierten Grünbereichen zusätzlich noch Wurzelschutzfolien verlegt und Beeteinfassungen gestaltet.

***FLAIR** = weil Sie es sich verdient haben!!*