

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 15.02.2019

# 1060 WIEN, MOLLARDGASSE 54 / ATELIERWOHNUNGEN NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT GARAGE

Wien, 25.07.2019



### 1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage in geschlossener Bauweise mit insgesamt 40 Wohneinheiten, 2 Atelierwohnungen und 1 Kellergeschoss in 1060 Wien, Mollardgasse 54 in einer Baulücke.

Das Wohnhaus besteht aus 2 Stiegenhäusern und 2 Hofateliers, die durch eine gemeinsame Tiefgarage und über das EG erschlossen sind. Das Stiegenhaus 1 ist ein Neubau und besteht aus 8 oberirdischen Geschossen. Das Stiegenhaus 2 ist geteilt in einem Altbau mit 3 oberirdischen Geschossen, zwei neuen Dachgeschossen und einem Neubau mit 5 oberirdischen Geschossen. Die Hofateliers sind ein Neubau mit 2 oberirdischen Geschossen. Im Untergeschoß befinden sich die Garage für 18 Autoabstellplätze, 2 Einlagerungsräume, ein Fahrradraum, die Waschküche und die Haustechnikräume

Das Eingangsfoyer, 1 Fahrradraum, 1 Kinderwagenraum, der Müllraum sowie der Kleinkinderspielplatz befinden sich im Erdgeschoß.  
Die Personenliftanlagen in Stiege 1 und 2 sind mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

Das Wohngebäude wird in der Hauptleitung mit dem Aquaspin - System (TÜV geprüft) und einem Vorfiltersystem ausgestattet.  
Beide Systeme in Reihe gesetzt sorgen für weiches, sedimentfreies Wasser und Bio-energetisches aktiviertes Wasser.

Für das Wohngebäude wird 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.

Wohngebäude:

HWB-Wert: 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a  
HWB-Klasse: B  
fGEE-Wert: 0,85  
fGEE-Klasse: 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; außenliegende Vollwärmeschutzfassade sowie geschoßhohen Sockel an der Straßenfassade gemäß architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien
<u>Innenwände, nichttragend</u>	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 15,0 cm
<u>Innenwände, tragend</u>	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; Verblechungen aus Aluminium, Zinktitanblech oder Gleichwertigem

## 3. WOHNUNGEN

### Bodenbeläge

**Aufenthalts- und Vorräume, Küchen (Kochnischen):** Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 3,60 mm, Eiche, natur; (z. B. Fa. Scheucher, Fa. Weitzer od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten;  
Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

**Bad, WC:** Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format 30 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

**Abstellräume:** gemäß Verkaufsplänen Fliesen- bzw. Parkettbelag wie oben.

### Wandbeläge

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

**Bad, WC:** Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format 30 x 60 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

**Küchen (Kochnischen):** Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen (Rückseite); restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich

### Fenster

Wärmegedämmte Holz-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen (einfarbig beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept) mit 2-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippsbeschlag mit Öffnungs- und Kipp-funktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. IPM-SCHOBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m<sup>2</sup>K, Brand-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

**Außenrollläden:** nur wo ebenerdig eingestiegen werden kann, steuerbar mit Fernbedienung allen Terrassentüren und – fenstern, mit Hochschiebesicherung

**Außenjalousien:** sämtliche Fenster- und Fenstertürkombinationen erhalten außen liegende Alu-Lammellenjalousien; steuerbar mit Fernbedienung.

### Türen

**Wohnungsinnentüren** (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept, (Türblatt: z.B. Fa. DANA od. gleichwertig); Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chrom oder Edelstahloberfläche;

**Wohnungseingangstüre** in Doppelfalzstahlzarge (zweifärbig beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept); Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI<sub>2</sub> 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender (WK III) Ausführung.

### Kochnischen und Küchen

Küchenblock mit Ober- und Unterbauschränken in den Küchen bzw. Kochnischen lt. Plan bzw. nach Wohnungstyp samt Geräten der Firma Miele, wie z. B. mit Niro-Einbauspüle, integriertem Kühlschrank mit \*\*\*Gefrierfach und integriertem Geschirrspüler mit Dekorfront, Einbauherd mit Ceranfeld, Dunstabzug, sichtbare Teile der Küchengeräte Edelstahl; mind. 3 Arbeitssteckdosen und Beleuchtung im Arbeitsbereich; Oberfläche der Küchenmöbel in Kunststoffbeschichtung mit Uni-Farb- oder Holzdekor lt. Standardprogramm mit dazupassender Arbeitsplatte mit gerundeter Vorderkante.

### Bad und WC

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

Waschtische als Einzelwaschtische Breite 600mm oder 1050mm.

Das Handwaschbecken und WC der Serie Laufen Pro S; WC-Schalen der Serie Laufen Pro S als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte mit Sparfunktion und Toilettenpapierhalter;

Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z. B. Fa. Laufen, od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger;

Kristallspiegel im Bad über die Länge des Waschtisches; flieseneben;

Armaturen als Einhandhebelmischer Fabrikat Grohe Type Essence, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur (Unterputz) mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, Fabrikat Grohe Type Grohtherm 3000, Armaturenoberfläche verchromt;

ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit;

Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;

mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter

### Heizung

Fernwärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung mit ausreichend dimensioniertem Zentralheißwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage; In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder zusätzlich mit Handtuchrockner, Abstellräume und WC's nur wenn sie im EG liegen); Steuerung über ein Zonenventil-Raumthermostat.

Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrreinrichtungen für Heizungsvor- und rücklauf

### Klima

alle Aufenthaltsräume (Wohnküche und Zimmer) erhalten eine voll ausgestattete Klimaanlage.

### Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalerauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. Schrack od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;  
Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet;

Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;  
bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte lt. Bemusterung.

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 zum Wohnzimmer verkabelt. Die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Videogegensprechanlage (Farbe) mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;  
Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

### Balkone und Terrassen

erhalten Dielen, eine Steckdose und ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon und Terrasse

## 4. ALLGEMEINE BEREICHE

<u>Einlagerungsräume</u>	je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar
<u>Abstellräume und -plätze</u>	für Kinderwagen und Fahrräder
<u>Müllraum</u>	für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung), Rammschutz und Bodenabfluss.
<u>Waschküche</u>	Waschmaschine und Wäschetrockner (z. B. Fa. MIELE od. gleichwertig). Hier befindet sich auch die Wasserentnahmestelle für die Reinigung.
<u>Garage</u>	Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter, Abgassicherheitseinrichtungen nur wenn behördlich vorgeschrieben, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt
<u>Stiegenhaus</u>	Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stieggeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium bzw. lt. architektonischem Konzept; Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm
<u>Liftanlage</u>	mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOtW für 8 Personen 630 kg, (z. B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung (mit Spiegel und der erforderlichen Haltestange), Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept. Die Kabine wird für den Zeitraum des Bezuges mit einer Holzverkleidung vor Schäden geschützt.
<u>Schließanlage</u>	Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z. B. Fa. EVVA od. gleichwertig); 5 Schlüssel je Wohnung; 2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor
<u>Kinderspielraum</u>	Ausführung des Kleinkinderspielraum mit Terrasse lt. Auflage der Behörde; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten;

## 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.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

Wien, MOLGA 54 Projektentwicklungs GmbH / MAPR, SASI