

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnanlage Hofwiesengasse 12

Stand: 21.10.2019

### **VORWORT:**

Die Wohnanlage besteht aus 79 Wohnungen sowie einem Geschäftslokal und einer Tiefgarage für 52 Stellplätze.

### Tiefgarage:

Tiefgarage, Technikräume, allgemeine Lagerräume (Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellräume, etc.) und Kellerabteile für Wohnungen.

### **ERSCHLIESSUNGEN:**

Zufahrt und Zugang erfolgt über die Lainzerstraße im Südwesten des Grundstücks. Die Stockwerke des Wohnhauses sind über jeweils 4 Personenaufzüge bzw. 4 Treppenhäuser erreichbar. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz.

### **WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ:**

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend den Wiener Bauvorschriften ausgeführt.

### **ROHBAU:**

Streifen-, Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis. Keller-Außenwände in Stahlbeton; Säulen aus Stahlbeton je nach Nutzung rund oder rechteckig. Aufgehendes Außenmauerwerk aus Stahlbeton ca. 18cm; Außendämmung mit 14 cm (lt. Bauphysik) Vollwärmeschutz. Tragende Innenwände ebenso aus Stahlbeton; Wohnungstrennwände aus Stahlbeton mit Gipskartonvorsatzschale. Nichttragende Innenwände aus 10-12 cm geprüften Trockenbausystem inkl. Wärmedämmung. Alle Decken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

### **AUSBAU:**

#### Fußböden:

Alle Wohnungen erhalten einen Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung. In den Kellerabteilen, allgemeinen Lagerräumen und Technikräumen wird ein Zement-Nutzestrich inkl. Versiegelung oder eine Monoplatte geglättet (Wahl des Bauträgers) eingebracht. Tiefgarage: Beschichtung auf Fundamentplatte im Gefälle.

#### Wandbeläge:

Innenwände in oberirdischen Geschoßen gespachtelt und gemalt.

#### Kellertrennwände:

Kellerabteile: Trennwände aus Metall.

### **SPENGLERARBEITEN:**

Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten mit verzinktem Stahlblech. Wandanschlüsse, Mauerabdeckungen, Hängerrinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung und dgl. in Alu-Blech beschichtet Farbwahl durch Bauträger laut Standardkollektion.

## Wohnanlage Hofwiesengasse 12

**DACHDECKER- UND SCHWARZDACHARBEITEN:**Flachdach:

Flachdachkonstruktion mit Trennlage, Wärmedämmung, Folienabdichtung oder Schwarzabdichtung inkl. Hochzüge und Gullyeinbindung. Kiesschüttung nach Erfordernis.

**HEIZUNG:**

Die Beheizung der Wohnanlage wird über einen Gasbrennwertkessel sichergestellt.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung. Die Verbrauchsmessung wird über einen MietWärme-/Kältemengenzähler je Wohneinheit durchgeführt.

Das Heizhaus, Wärmestation, sowie Zählereinrichtung wird über Contracting durch AG hergestellt.

**KLIMA:**

Es erfolgt eine Voll - Klimatisierung der Dachgeschoßwohnungen (8 Stk.) lt. bewilligter Einreichung.

**SANITÄRINSTALLATION:**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit einer solartechnischen Unterstützung. Die Verbrauchsmessung wird über Miet-Wassermesser für Kalt- und Warmwasser je Wohneinheit sichergestellt.

Zusätzlicher Wassermesser bei Notwendigkeit (Lage im WC, Bad oder Küche). Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Farben Weiß.

Jede Einheit beinhaltet, in Abhängigkeit der planlichen Darstellung:

- Wandklosett mit Unterputzpülkasten komplett – Alva Aqua Una
- Porzellan-Waschbecken - Größe ca. 60/48 cm – Laufen Pro
- Waschtischarmatur – Hansgrohe Logis
- Duschtasse – Größe laut planlicher Darstellung; Alva Aqua Forta  
Brausearmatur mit Einhebelmischer (Hansgrohe Logis), Handbrausekopf an Wandgestänge (Kludi Brausegarnitur)
- Badewanne in Körperform aus Stahlblech, Größe ca. 170/75cm – Alva Aqua Forta  
Wannenarmatur mit Einhebelmischer (Hansgrohe Logis), Handbrausekopf an Wandgestänge (Kludi Brausegarnitur)
- Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine
- Kochnischen- und Küchenbereich: Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine (teilweise Aufputz); Anschluss der Geräte durch Käufer.
- Abluft durch Raumentlüftung des WC-/Bad- bzw. Duschbereiches
- Alle Wohneinheiten ohne Küchenabluft (Dunstabzugshaube erfordert Umluftfunktion)
- Wohneinheiten mit Gartenanteil (EG) und Wohnungen in den obersten Geschossen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss auf der Terrasse
- Badheizkörper rein elektrisch in allen Bädern.

Sämtliche Mietzähler werden durch die Hausverwaltung als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt.

Zubehör wie:

Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, Spiegel sowie Duschtrennwand udgl. sind nicht enthalten.

**ELEKTROINSTALLATIONEN:**

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Wiener Netze angeschlossen.

Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum UG).

Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jeder Wohneinheit eingebaut.

Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung, Farbton lt. Standardkollektion.

## Wohnanlage Hofwiesengasse 12

Ausstattung je Wohneinheit wie z.B. für:

**Wohnraum/Essraum:**

- 2 Deckenlichtauslässe
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Antennensteckdose (Sat)
- 1 Antennensteckdose leerverrohrt für Kabel TV
- 3 Schukosteckdosen für TV-Video-Hifi
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose

**Küche:**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Reinigungssteckdose 1
- Backrohranschluss
- je 1 Schukosteckdose für 1 Geschirrspüler und 1 Kühlschrank
- 1 Dunstabzugsauslass
- 1 E-Herdsteckdose (5-polig)

**Schlafzimmer:**

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schukosteckdosen für Nachttisch
- 1 Antennensteckdose
- 2 Schukosteckdose
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

**Kinderzimmer:**

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Schukosteckdose für Nachttisch
- 1 Antennensteckdose
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

**Bad:**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 2 Schukosteckdosen beim Waschbecken
- je 1 Schukosteckdose für 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner
- 1 Lüfter
- 1 Lüfterschalter

**Vorraum:**

- 1-2 Deckenlichtauslässe nach Erfordernisse
- 2 Schaltstellen 1 Reinigungssteckdose nur bei  
Wohnungseingang:
- 1 Telefonsteckdose

## Wohnanlage Hofwiesengasse 12

- 1 Schukosteckdose für das Telefon
- 1 Gegensprechanlage

**WC:**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais

**Speis- od. Abstellraum:**

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose

**Balkon/Terrasse:**

- 1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte (Bemusterung lt. Architekt)
- 1 FR-Schukosteckdose

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgeschriebener Anzahl.  
1 Klingeltaster neben jeder Wohnungseingangstüre bei den Wohnungen.  
Audio-Gegensprechanlage in jeder Wohnung mit elektrischem Türöffner zum Haupteingang der Wohnanlage. Umrüstung auf Videoinnenstellen auf Sonderwunsch.  
Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

**Antennenanlage:**

Es werden gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlagen für Fernsehempfang installiert (Astra 19,2° Ost und Hotbird 13,0° Ost); das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernsehgerät sind nicht Bestandteil der Leistung.  
Weiters besteht die Anschlussmöglichkeit an Kabelfernsehen (Kabel+).

**Außenbeleuchtung:**

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

**Tiefgarage:**

Allgemeine elektrische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

**Stiegenhaus /Laubengang:**

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß.

**FENSTER UND BALKONTÜREN:**

Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff in der Farbe innen weiß und außen weiß mit einem Wärmeschutzglas als Dreischeiben-Isolierglas hergestellt. Sie sind ohne Sprossen ausgeführt; die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkipppausführung, mehrteilige Konstruktionen seitlich fix verglast. Französische Fenster werden mittels Kämpfer und fixem Unterlicht hergestellt.

**SONNENSCHUTZ:**

Rollläden- bzw. Jalousiekästen werden generell bei allen Fenstern ausgestattet, der Behang jedoch nur, wo bauphysikalisch notwendig. Im Erdgeschoß werden alle Wohnungsfenster mit Rollläden ausgestattet (Bedienung mittels Funk). Vor einer Markisenmontage ist die vorgegebene RAL-Farbe beim Architekten einzuholen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage gewährleistet ist. Leerverrohrung für elektrischen Sonnenschutz ist vorgesehen. (Bedienung mittels Funk)

**SCHLOSSERARBEITEN:**Treppenhaustürenelemente:

Treppenhaustüren aus Leichtmetall mit Pulverbeschichtung bzw. Kunststoff, Verglasung und Obertürschließer.

Briefkastenanlage:

Wohnhausanlage: Briefkastenanlage im Hauptzugangsbereich der Wohnanlage.

Zentralschließanlage:

Schließanlage mit Profilzylinderschlösser.

Feuerhemmende Stahltüren:

Brandschutztüren mit Stahlzargen im Untergeschoß, wo aus baurechtlichen und feuerschutztechnischen Gründen erforderlich.

Geländer- und Handläufe:

Stiegenhaus-Handlauf in Stahl beschichtet, Balkongeländer in verzinkter Stahlkonstruktion beschichtet, oder mit Lochblechfüllungen aus Alu beschichtet, Oberfläche nach architektonischer Gestaltung.

**BAUTISCHLERARBEITEN - TÜREN:**Wohnungseingangstüren:

Mit Stahlzargen und Gummidichtung; Holz-Türblatt 60mm, schallhemmend, Oberfläche außen mit Melaminharzbeschichtung, innen glatt lackiert. Formgestaltung nach Angabe des Architekten, samt Zylinder, Türspion und Drücker, Mehrfachverriegelung mit einer Widerstandsklasse WK2. Laubengangtüren mit Holzrahmenstock.

Zimmertüren:

Mit Stahlzargen und Gummidichtung; Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel, Durchgangslichte 80-85/200.

Je Wohnung ist eine Tür mit Glasausschnitt (zwischen Vorraum und Wohnraum), mit Klarglasfüllung - Größe ca. 50/120 cm laut planlicher Darstellung enthalten. (bei Doppelflügeltüren sind 2 Glasausschnitte enthalten).

**FLIESENLEGERARBEITEN:**

Fliesen nach Mustervorlage für:

Bad – Dusche:

Wände im Spritzwasserbereich verflies (bis Zargenoberkante).  
Bodenverfliesung im Klebeverfahren (ca. 30 x 60 cm).

WC: Bodenverfliesung samt Sockelleiste im Klebeverfahren. Wandverfliesung der WC-Vormauerung (Höhe ca. 1,20m)

Dauerelastische Fugen:

Badewanne und Duschwanne werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

Sonstiges: Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Duschtasse und Badewanne; sämtliche Außenkanten werden mit Abschlusschienen ausgebildet.

Küche: Wände im Arbeitsbereich nicht verflies.

**TROCKENAUSBAU:**

Abgehängte Gipskartondecken und Abschachtelungen für mögliche Rohrleitungsverziehungen bleiben vorbehalten.

**MALERARBEITEN:**

Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innen- und Außenbereichen (Außen: nach Farbkonzept des Architekten) der Wohneinheiten durch Anstrich im hellen weißen Farbton.

**BODENLEGERARBEITEN:**

Sämtliche Räume, ausgenommen Nassräume werden mit einem Fertigparkett 2-Schicht lt. Mustervorlage (Parkett Eiche) im Klebeverfahren verlegt, samt Holzsesselleisten.

Terrassen-/Balkonbeläge:

Betonplatten im Splittbett ca. 50 x 50cm

Laubengangsbelag:

Betonplatten im Splittbett ca. 50 x 50cm

**GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM GEBÄUDE:**

Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sind vorhanden.

Jede Wohnung erhält ein abgetrenntes Kellerabteil im Untergeschoß der Wohnhausanlage. An geeigneten Orten werden entsprechende Müllentsorgungsbehälter aufgestellt.

**AUSSENANLAGEN:**

Außenanlagen als Grünfläche ohne Bepflanzung, allgemeine Grünflächen nach Ermessen des Baurägers gärtnerisch gestaltet;

Zugangswege Asphaltbelag bzw. Betonplatten 50 x 50cm

Zufahrt asphaltiert (zu Tiefgarage u. Parkflächen);

Einfriedungen als Maschendrahtzaun mindestens 1,0 m hoch sind vorgesehen, eventuell

Gehtüre. In den Eigengärten befinden sich zum Teil Sickerschächte / Entwässerungsrinnen /

Luftbrunnen, Größe und Situierung vorbehalten, Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet

sein. Im Bereich der Gründächer über der Tiefgarage kann lediglich eine Bepflanzung in

Absprache mit dem Bauräger ausgeführt werden, ebenso ist das Durchdringen der Humusschichte mit Gegenständen verboten.

**EINRICHTUNG, KÜCHEN:**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Bei kraftschlüssigen Verbindungen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Küche) mit dem Mauerwerk, sind zwingend Schallschutzdübel zu verwenden.

Fußmatten, Wäscheleinen und Aushangtafeln sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

**KAMINE:**

Kamine sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

**SONDERWÜNSCHE:**

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem beauftragten Generalunternehmer das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

**EIGENLEISTUNGEN:**

Eigenleistungen sind nicht möglich.