

**NEU.
RAUM.
WIEN.**

Innovative
Immobilien

Neuraum R/H GmbH
Adr. Dresdner Straße 68/5/1,
1200 Wien, Österreich

Tel. +43 (0) 1 587 10 80
Mail info@neuraumwien.at
Web www.neuraumwien.at

Bank Raiffeisenlandesbank OÖ
IBAN: AT77 3400 0000 0266 1726
Bic: RZOOAT2L

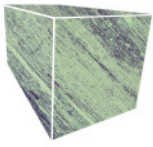
Handelsgericht Wien
Fh. 68335v
Ust. ATU59073406
Dvr. 0760820

Wien, am 24.05.2018

**ALLGEMEINE PROJEKT
BAU und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**
Neubau Wohnbau Konstanziagasse 60

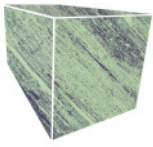
„Terraced House“





INHALTSVERZEICHNIS

1	Projektbeschreibung	4
1.1	Lage	4
1.2	Beschreibung	4
2	Versorgung	4
2.1	Energieversorgung	4
2.2	Wasserversorgung	4
2.3	Heizung- und Warmwasserversorgung	5
3	Bauphysik	5
3.1	Energieausweis	5
4	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Außenhülle	6
4.1	Aufbauten	6
4.2	Dachhaut	10
4.3	Spenglerverblechungen	10
4.4	Fassade	10
4.5	Terrassen und Balkone	10
4.6	Fenster- und Fenstertüren:	11
4.7	Sonnenschutz	11
5	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungsintern	12
5.1	Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellräume	12
5.2	Bäder, Duschbäder, Toiletten	12
5.3	Innentüren	12
5.4	Innenstiegen	13
5.5	Wohnungseingangstüren	13
5.6	Elektroinstallationen	13
5.7	Sanitär	15
5.8	Gartengestaltung der Privatgärten	16
5.9	Klimatisierung	16
5.10	Schließenanlage	16
6	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemeinbereiche	16
6.1	Keller	16



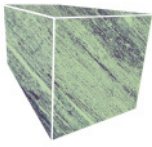
**NEU.
RAUM.
WIEN.**

Innovative
Immobilien

Neuraum R/H GmbH
Adr: Dresdner Straße 68/5/1,
1200 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 1 587 10 80
Mail: info@neuraumwien.at
Web: www.neuraumwien.at

Bank: Raiffeisenlandesbank OÖ
IBAN: AT77 3400 0000 0266 1726
Bic: RZOOAT2L
Handelsgericht Wien
Fn: 68335v
UId: ATU59073406
Dvr: 0760820

6.2	Aufzug	16
6.3	Stahltüren Keller	16
6.4	Briefkastenanlage	17
6.5	Klingeltableau	17
6.6	Garagenrolltor	17
6.7	Garagenbelag	17
6.8	Sauberlaufmatte	17
7	Sonstiges	17
7.1	Heizung	17
7.2	Lüftung	18
7.3	Wasserversorgung	18
7.4	Einrichtungsgegenstände	18
7.5	Abwasser, Regenwasser	18
7.6	Müllraum	19
7.7	Aufzug	19
7.8	Fahrrad/ Kinderwagenraum	19
8	Disclaimer:	19



1 Projektbeschreibung

1.1 Lage

Konstanziagasse 60-62, 1220 Wien

1.2 Beschreibung

Auf der Liegenschaft Konstanziagasse 60, 1220 Wien wird ein familienfreundlicher Neubau mit 37 modern designten Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen errichtet.

Die Gesamtfläche der Wohneinheiten, exklusive Balkon- und Terrassenflächen sowie Eigengärten beträgt ca. 2.040 m². Es werden fünf Eigengärten errichtet, welche direkt an die jeweilige Wohnung anschließen und jeweils durch einen Zaun von den Gemeinschaftsflächen abgegrenzt sind.

Jede zu Wohnzwecken dienende Einheit erhält als Zubehör ein Kellerabteil zugeordnet.

Bestimmte Wohnungen sind mit Balkonen, Terrassen oder Eigengärten versehen.

Die gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage sind:

- ein Müllraum im Erdgeschoß
- ein Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum im EG
- ein Fahrradabstellplatz im Keller
- ein Personenaufzug vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß
- ein Kleinkinderspielplatz

Alle Grundrisse wurden höchst effizient geschnitten und bieten eine großzügige Verglasung.

Das Gebäude wird als hochwertiges Niedrigenergiehaus (Energieklasse B+) errichtet.

Im Kellergeschoß befindet sich der E- Zählerraum sowie der Heizraum der Fernwärme Wien.

Jedes Wohngeschoß inkl. Keller ist mit dem Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Die Wohnungen werden über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen, der barrierefreie Aufzug laut Wiener Bauordnung fährt vom Kellergeschoß bis in das erste Dachgeschoß sowie in das zweite Dachgeschoß als Wohnungsfahrt in die Top 34.

Das Stiegenhaus wird mittels einer Druckbelüftungsanlage nach dem Stand der Technik und Vorgabe der Behörde ausgestattet.

2 Versorgung

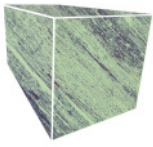
2.1 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Zählung erfolgt wohnungsweise.

Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über Technikräume in den Untergeschoßen.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit



Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Für das kontrollierte Einleiten von Abwasser oder Regenwässern wird ein Retentionsbecken im Keller errichtet.

2.3 Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- bzw. die Warmwasserversorgung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss im Kellergeschoß.

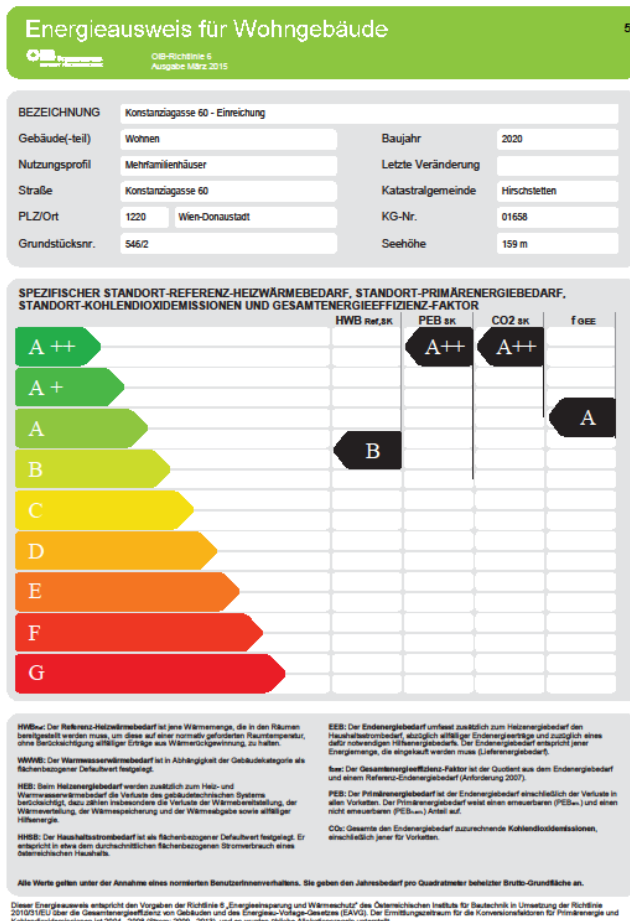
Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung geheizt. Im Bad wird ein Sprossen-Heizkörper als Handtuchheizkörper situiert.

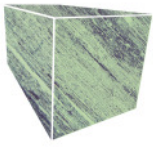
Die Heizkostenabrechnung erfolgt individuell und verbrauchsabhängig mittels Mengenzähler pro Wohneinheit.

3 Bauphysik

3.1 Energieausweis

Für die gesamte Wohnhausanlage wird ein Energieausweis erstellt. Dieser dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Tatsächliche Verbrauchswerte können aufgrund unterschiedlicher Nutzungsverhalten von den errechneten Werten abweichen.





4 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Außenhülle

4.1 Aufbauten

Außenwand 1 Keller gemäß Baugrubenkonzept

30,0 cm	Spundbohlen gemäß Angaben Fa. Heiss
30,0 cm	Stahlbetonwand WU nach statischem Erfordernis

Außenwand 2 Keller gemäß Baugrubenkonzept

40,0 cm	Bohrträgerwand gemäß Angaben Fa. Heiss
10,0 cm	XPS Wärmedämmplatten
30,0 cm	Stahlbetonwand WU nach statischem Erfordernis

Außenwand 3 Keller gemäß Baugrubenkonzept

40,0 cm	Bohrträgerwand mit Spundbohlen gemäß Angaben Fa. Heiss
30,0 cm	Stahlbetonwand WU nach statischem Erfordernis

Außenwand

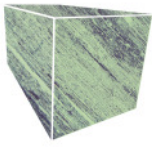
---	Dünnputz auf mineralischer Basis, armiert	
20,0 cm	EPS-F PLUS Fassadendämmplatten	
ca. 20,0 cm	Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis	
---	Spachtelung	
Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,154 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,35 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 55 dB	> Rw, erf. ≥ 48 dB

Außenwand angrenzend an Nachbargrundstück

---	Nachbarbebauung bzw. Dünnputz auf mineralischer Basis, armiert	
14,0 cm	MW-PT Putzträgerplatten WLG036	
20,0 cm	Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis	
---	Spachtelung	
Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,241 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,35 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 55 dB	> Rw, erf. ≥ 48 dB

Innenwand tragend (Wohnraum / Gang temperiert)

---	Spachtelung	
20,0 cm	Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis	
5,0 cm -19 cm	Ständerwandprofil, dazwischen MW Trennwand-Klemmfalz	
---	Dampfbremse wenn erforderlich	
1,5 cm	Gipskartonplatten 1x GKB 15 mm (in Nassräumen GKBi)	
Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,588 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,90 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 65 dB	> Rw, erf. ≥ 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz	DnT,w ≥ 55 dB	> DnT,w, erf. ≥ 55 dB



Innenwand nicht tragend

1,25 cm	Gipskartonplatten	1x GKB 12,5 mm (in Nassräumen GKBi)
7,5 cm	Ständerwandprofil, dazwischen	MW Trennwand-Klemmfalz
1,25 cm	Gipskartonplatten	1x GKB 12,5 mm (in Nassräumen GKBi)

W11 Liftschachtwand

---	Aufzugsschacht	
18,0 cm	Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis	
2,0 cm	MW-T Trittschalldämmplatten	
18,0 cm	Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis	
5,0 cm	Ständerwandprofil, dazwischen	MW Trennwand-Klemmfalz
---	Dampfbremse wenn erforderlich	
1,5 cm	Gipskartonplatten	1x GKB 15 mm (in Nassräumen GKBi)

Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,421 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,90 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 64 dB	> Rw, erf. ≥ 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz	DnT,w ≥ 55 dB	> DnT,w, erf. ≥ 55 dB

W16 Wohnungstrennwand nicht tragend

2,5 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten	2x GKF 12,5 mm (in Nassräumen GKFi)
7,5 cm	Ständerwandprofil, dazwischen	MW Trennwand-Klemmfalz
1,25 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten	1x GKF 12,5 mm (in Nassräumen GKFi)
0,25 cm	Abstand	
---	luftdichte Ebene nach Erfordernis	
7,5 cm	Ständerwandprofil, dazwischen	MW Trennwand-Klemmfalz
2,5 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten	2x GKF 12,5 mm (in Nassräumen GKFi)

Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,227 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,90 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 70 dB	> Rw, erf. ≥ 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz	DnT,w ≥ 55 dB	> DnT,w, erf. ≥ 55 dB

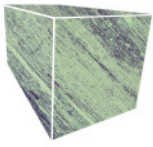
Vertikale Blechfassade

---	Blechverkleidung mit Schneefang nach Erfordernis	
---	Vordeckung	
2,5 cm	Vollschalung	
3,0 cm	Hinterlüftung / Konterlattung	
---	diffusionsoffene Windsperrbahn; überlappend und verklebt	
2,5 cm	Vollschalung	
18,0 cm	MW Fassadendämmplatten / Holz-Unterkonstruktion	
20,0 cm	Stahlbetonwand nach statischem Erfordernis	
---	Spachtelung	

Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,200 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,35 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 60 dB	> Rw, erf. ≥ 48 dB

Begrüntes Flachdach über KG

29,5 bis 39,5 cm	Substrat für Rasen	
---	Schutz- und Filtervlies	
6,0 cm	Drainage / Wasserspeicher	



1,5 cm	bituminöse Abdichtung; 3-lagig auf Voranstrich, wurzelfest
5,0 – 15,0 cm	Wärmedämmplatten im Gefälle
0,5 cm	Dampfsperre $sd \geq 1.250m$
40,0 – 55,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis
17,5 cm	Wärmebrückendämmung bis 1,00m vor die thermische Hülle

Terrasse 1 über Garagenrampe

25,0 bis 32,5 cm	Substrat für Rasen
---	Schutz-und Filtervlies
6,0 cm	Drainage / Wasserspeicher
1,5 cm	bituminöse Abdichtung; 3-lagig auf Voranstrich, wurzelfest
5,0 bis 12,5 cm	EPS-W30 Wärmedämmplatten im Gefälle
0,5 cm	Dampfsperre $sd \geq 1.250m$; überlappend und verklebt
30,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis
17,5 cm	Wärmebrückendämmung bis 1,00m vor die thermische Hülle

Terrasse über KG

2,0 cm	Holzbohlen
10,5 bis 20,5 cm	Polsterhölzer 5x8 cm, schwimmend verlegt in mind. 5,0 cm Kies
---	Schutz-und Filtervlies
6,00	Drainage / Wasserspeicher
1,5 cm	bituminöse Abdichtung; 3-lagig auf Voranstrich
5,0 bis 15,5 cm	EPS-W30 Wärmedämmplatten im Gefälle
0,5 cm	Dampfsperre $sd \geq 1.250m$; überlappend und verklebt
30,0 – 55,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis
17,5 cm	Wärmebrückendämmung bis 1,00m vor die thermische Hülle

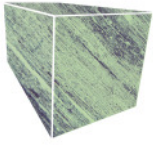
Terrasse 2 über Garagenrampe

2,0 cm	Holzbohlen
6,0 bis 12,0 cm	Polsterhölzer 5x8 cm, schwimmend verlegt in mind. 5,0 cm Kies
---	Schutz-und Filtervlies
1,5 cm	bituminöse Abdichtung; 3-lagig auf Voranstrich
5,0 bis 11,0 cm	EPS-W30 Wärmedämmplatten im Gefälle
0,5 cm	Dampfsperre $sd \geq 1.250m$; überlappend und verklebt
20,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis
17,5 cm	Wärmebrückendämmung bis 1,00m vor die thermische Hülle

Terrasse über Erker

2,0 cm	Holzbohlen
9,5 bis 14,5 cm	Polsterhölzer 5x8 cm, schwimmend verlegt in mind. 5,0 cm Kies
---	Schutz-und Filtervlies
1,0 cm	bituminöse Abdichtung; mind. 2-lagig
17,0 bis 25,0 cm	EPS-W25 PLUS ($\lambda \leq 0,031 W/mK$) Wärmedämmplatten im Gefälle
0,5 cm	Dampfsperre $sd \geq 1.250m$; überlappend und verklebt
20,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis
---	Spachtelung

Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,188 W/m^2K$	$< U \text{ erf. } \leq 0,20 W/m^2K$
bewertetes Schalldämm-Maß	$R_w = 60 \text{ dB}$	$> R_w, \text{ erf. } \geq 48 \text{ dB}$



Schrägdach

---	Blechdeckung mit Schneefang nach Erfordernis	
---	Vordeckung	
2,5 cm	Holzschalung	
5,0 cm	Hinterlüftung / Konterlattung	
---	diffusionsoffene Unterdeckbahn, überlappt und verklebt	
2,5 cm	Holzschalung (im Gefälle)	
6,0 cm	MW-W MW Wärmedämmung / Querlattung	
18,0 cm	MW-W MW Wärmedämmung / Sparren gemäß statischem Erfordernis	
---	Dampfdruckausgleichsschicht	
18,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis	
---	Spachtelung	
Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,197 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,20 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 59 dB	> Rw, erf. ≥ 48 dB

Fußboden Wohnraum (EG)

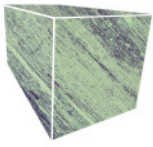
1,5 cm	Bodenbelag (Holzboden, keramische Platte im Dünnbett)	
---	(in Nassräumen Abdichtung mit Hochzug)	
7,0 cm	Heizestrich	
---	1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt	
2,5 cm	Trittschalldämmung	
---	Trennfolie	
5,0 cm	Ausgleichsschicht gebunden (laut Statik); Höhe nach Erfordernis HKLS-E	
30,0 – 55,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis	
17,5 cm	Steinwolleplatten vertikalem Tiefzug an allen tragenden Bauteilen	
Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,153 W/m ² K	< U erf. ≤ 0,20 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 68 dB	> Rw, erf. ≥ 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz DnT,w	≥ 55 dB	> DnT,w, erf. ≥ 55 dB
bewert. Stand.– Trittschallpegel	L'nT,w = 36 dB	< Ln,T,w, zul. ≤ 48 dB

Fußboden Gang (1.OG bis 1.DG)

1,5 cm	Bodenbelag (keramische Platten im Dünnbett)	
6,0 cm	Estrich	
---	1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt	
2,5 cm	Trittschalldämmung	
---	Trennfolie	
6,0 cm	Ausgleichsschicht gebunden (laut Statik); Höhe nach Erfordernis HKLS-E	
20,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis	
---	Spachtelung bzw. optional	
tlw.5,0 cm	MW-W Wärmedämmplatten zwischen UK angehängte Decke	
tlw.1,5 cm	Gipskartonplatten 1x GKB 15,0 mm	
bewert. Stand.– Trittschallpegel	L'nT,w = 41 dB	< Ln,T,w, zul. ≤ 48 dB

Fußboden Wohnraum (1.OG bis 2.DG)

1,5 cm	Bodenbelag (Holzboden, keramische Platten im Dünnbett)
---	(in Nassräumen Abdichtung mit Hochzug)
7,0 cm	Heizestrich
---	1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt



2,5 cm	Trittschalldämmung	---	Trennfolie
5,0 cm	Ausgleichsschicht gebunden (laut Statik); Höhe nach Erfordernis HKLS-E		
20,0 cm	Stahlbeton-Decke nach statischem Erfordernis		
---	Spachtelung bzw. optional		
tlw.5,0 cm	MW-W Wärmedämmplatten zwischen UK angehängte Decke		
tlw.1,5 cm	Gipskartonplatten 1x GKB 15,0 mm		
Wärmedurchgangskoeffizient	U = 0,673 W/m ² K	<	U erf. ≤ 0,90 W/m ² K
bewertetes Schalldämm-Maß	Rw = 65 dB	>	Rw, erf. ≥ 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz	DnT,w ≥ 55 dB	>	DnT,w, erf. ≥ 55 dB
bewert. Stand.– Trittschallpegel	L'nT,w = 41 dB	<	Ln,T,w, zul. ≤ 48 dB

Fußboden Balkon

20,0 cm	STB-Platte nach statischem Erfordernis im Gefälle (thermisch und schalltechnisch entkoppelt (Isokorb))
---------	---

4.2 Dachhaut

Dachhaut Prefals Dachsystem

Farbe: Dachfläche: anthrazit bzw. silbermetallic

Untersicht auskragendes Gaupendach mit je zwei Stück Einbau Downlights Farbe laut Vorgabe Architekt.

4.3 Spenglerverblechungen

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden je nach Lage und Verwendung in Zinktitan oder Aluminium hergestellt.

4.4 Fassade

4.4.1 EG- Straßenfassade:

Teilweise Wärmedämmverbundsystem, teilweise MAX Exterior Platten geklebt auf WDVS (System „Hardtop“ Fa. Baunit);

4.4.2 Straßenfassade ab dem 1.OG sowie gesamte Hoffassade:

Wärmedämmverbundsystem 20cm stark Farbe Hellgrau sowie weiß im Bereich der Fensterlaibungen, laut Farbkonzept Architekt

4.4.3 Architektonische Spezialflächen im Bereich straßenseitigen Fassade:

Vorgehängte vertikale Blechfassade nach Farbvorgabe Architekt

4.5 Terrassen und Balkone

Generell werden sämtliche Balkone und/oder Terrassen mit einem selbstentleerenden frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet.

- 4.5.1 Terrassen EG sowie 1.DG und 2.DG:
 Holzbohlenbelag Produkt sib. Lärche sichtbar auf Unterkonstruktion geschraubt
- 4.5.2 Balkone: (gilt nur für Wohnungen mit auskragendem Balkon):
 Sichtbeton, Oberfläche im Gefälle zu Bodeneinlauf („Direkt-Entwässerung“).
 Balkone aus baurechtlichen Gründen zum Teil vom Erker abgesetzt (bei Balkontür Gitterrost zur Überbrückung des Luftspaltes, andernfalls abgegrenzt durch Geländer)
 Als Sonderwunsch kann ein Holzlattenrost hergestellt werden.
- 4.5.3 Geländer Balkone und Terrassen im DG :
 Stäbchengeländer mit unterschiedlichen Abständen und Holzabdeckung; lackiert in RAL Farbe.
- 4.5.4 Trennwände
 Trennwände auf den Terrassen nur EG und 2. DG siehe dazu Plan:
 Metallwinkel (RAL Farben)
- 4.6 Fenster- und Fenstertüren:
 Es werden sämtliche Fenster als Dreh Kipp Kunststofffenster mit außenliegender Aluminium-Deckschale mit zwei Scheiben Wärmeschutzverglasung bzw. drei Scheiben Wärmeschutzverglasung hergestellt. (alternativ höherwertig)
 Produkt: Internorm KF310
 Farbe innen: Weiß
 Farbe außen: RAL laut Architekt
 Fensterbank außen = Aluminium oder Titanzink
 Fensterbank innen = Holzwerkstoff weiß lackiert
- 4.7 Sonnenschutz
- 4.7.1 Erdgeschoß
 Unterputz Rollladenkasten inkl. Lamellen Farbe Standard RAL
 Bedienung: manuell oder höherwertig
- 4.7.2 Regelgeschoße 1.OG bis 3.OG
 Unterputz Raffstorekasten inkl. Lamellen Farbe Standard RAL
 Bedienung: manuell oder höherwertig
- 4.7.3 1. und 2. Dachgeschoß
 UP Raffstorekasten inkl. Lamellen Farbe Standard RAL
 Bedienung: elektrisch
- 4.7.4 Dachflächenfenster
 Leitprodukt Velux inkl. außenliegenden elektrischen Sonnenschutzes mittels Markisette.

Steuerung elektrisch oder solar betrieben mittels Fernbedienung oder Wandschalter.

5 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungsintern

5.1 Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellräume

5.1.1 Boden

Fertigparkett mit Nut und Feder Eiche natur geklebt , mit werkseitiger Versiegelung und 4,5mm Nuttschicht gesamt Holzsockelleisten und Übertrittschienen bei Türen (wo technisch erforderlich).

Auf Wunsch sind gegen Aufpreis auch andere Holzarten wählbar.

5.1.2 Wände und Decken

Gemalt mit wischfester Innendispersionsfarbe, weiß inkl. Grundierung.

Auf Wunsch ist gegen Aufpreis auch eine andere Farbgestaltung wählbar.

5.2 Bäder, Duschbäder, Toiletten

5.2.1 Boden

Standardfliese 30 x 30 cm Farbe Beige oder höherwertig
Abweichende Formate und/oder Belagsarten sind gegen Aufpreis möglich.

5.2.2 Wände in Bädern

Standardfliese 30 x 30 cm Farbe Beige oder höherwertig;
Abweichende Formate und/oder Belagsarten sind gegen Aufpreis möglich.

Die Verfliesung erfolgt auf zwei oder drei Seiten (wo notwendig) in den Bädern bis Türstockoberkante mit Feuchtigkeitsdichtung.

Auf Wunsch ist gegen Aufpreis auch eine raumhohe Verfliesung und/oder andere Farbgestaltung wählbar. Es werden pro Wohnung sowie für das Stiegenhaus mind. 3 Stk. Reservefliesen übergeben und in den jeweiligen Kellerabteilen gelagert.

5.3 Innentüren

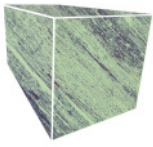
5.3.1 Zarge

Stahl Umfassungszarge, weiß matt z.B. Domoferm Durchgangslichte 80/200

5.3.2 Türblatt

Türe weiß, glatt mit Röhrenspan Inneneinlage mit Bundbartschloss bzw. WC Beschlag
Türblatt von Vorraum / Gang zu Wohnzimmer

Mit Glasausschnitt (ESG durchsichtig)



5.3.3 Innenliegende AR

Innenliegende AR ohne elektrische Entlüftung sind mittels Überströmgitter im Türblatt zu Be- bzw. Entlüften.

5.3.4 Türdrücker

Aluminium F1 satiniert

5.4 Innenstiegen

Sämtliche Stiegen werden als Holzstiege oder Betonfertigteilstiegen ausgeführt. Trittstufen wie Fußboden Parkett, Setzstufen weiß. Der Handlauf wird aus Holz mit runder Form ausgeführt, die Befestigung erfolgt aus Edelstahl.

5.5 Wohnungseingangstüren

Widerstandsklasse:	WK II, (AP Variante WK III ist in den Sonderwünschen extra zu vermerken)
Wärmedurchgangskoeffizient :	U Wert $\leq 1,40\text{W/m}^2\text{K}$
Klimaklasse:	c
Brandschutz:	EI-30
Bewehrtes Schalldämm Maß Rw:	Rw = ≥ 42 dB bzw. 33dB (zu Nebenräumen)

Der Sockel wird mittels „schräg“ gestellter Fliese inkl. Schlüterschiene mit Dichtung hergestellt. Durchgangslichte mindestens 90/200 cm

Türblatt: Holzwerkstoff
Farbe lt. Vorgabe Architekt inkl. Türspion
z.B. Dana Dominant 1

Zarge: Stahlumfassungszarge

Türschließer: (wo notwendig z.B. aufgrund der Druckbelüftung im Stiegenhaus)
Gleitschienen Freilaufschließer

5.6 Elektroinstallationen

Die genaue Anzahl bzw. Lage der E- Installation in den Wohnungen entnehmen Sie dem Elektroplan.

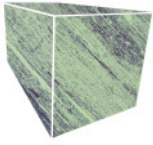
Grundsätzlich ist jedoch folgende Elektro-Installation vorhanden:

Schaltermaterial UP: Leitprodukt: Fa. Siemens

Farbe: Weiß

-Je Wohnung

1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine



1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner

-Wohnzimmer

(die genaue Anzahl ist dem detaillierten E- Plan zu entnehmen und kann aufgrund der Wohnungsgrößen variieren)

- 1 (2) Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschalter
- 3 Schutzkontaktsteckdosen
- 1 Schutzkontaktdreifachsteckdose
- 1 Fernsehsteckdose für Telekabel
- 1 Telefondose für Telekom
- 1 UP-Leerdose für Medien (inkl. Blindabdeckung mit Rahmen)

-Zimmer

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter bei jeder Türe
- 3 Schutzkontaktsteckdosen
- 1 Schutzkontaktdoppelsteckdose
- 2 UP-Leerdosen für Medien (inkl. Blindabdeckung mit Rahmen passend zum Schaltermaterial)
inkl. zweifacher Leerverrohrung inkl. Vorspann bis zum Medienverteiler

-Küche

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter
- 1 Wandauslass
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Kühlschrank
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Auslass für E-Herd
- 3 Schutzkontaktdoppelsteckdosen für Küchengeräte
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Dunstabzugs- bzw. Umlufthaube

-Bad

- 1 Deckenauslass über Kontrollausschalter
- 1 Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
- 1 Auslass für Badentlüftung hygrostatgesteuert über Schalter mit Symbol bzw. Kontrollausschalter
außerhalb
- 1 Schukosteckdose mit Deckel

-WC

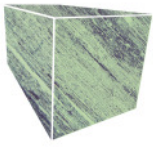
- 1 Wand bzw. Deckenauslass mit Ausschalter außerhalb
- 1 Auslass für WC-Entlüftung mit Nachlauf gesteuert mit Licht

-Vorraum

- 1-2 Deckenauslässe (je nach Wohnungstyp) über Wechsel- oder Tastschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose
- 1 Wohnungssprechstelle mit Türöffnertaste
- 1 Klingeltaster vor der Eingangstüre

-Abstellraum bzw. Vorraum (Lage lt. Plan)

- 1 Wohnungsverteiler UP
- 1 Medienverteiler UP



-Abstellraum
1 Wand bzw. Deckenauslass mit Ausschalter
1 Schukosteckdose

-Terrasse, Balkone
(wo vorhanden)
1 Wandleuchte mit Ausschalter
FR-Schukodoppelsteckdose

5.7 Sanitär

5.7.1 Wärmebedarf

Für die Berechnung des Wärmebedarfes wird die ÖNORM H 7500 herangezogen.
Folgende Auslegungsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt.

Tiefste Außentemperatur:	-15°C	Raumtemperaturen Wohnungen :
Bad:	+26°C	
Wohnzimmer, Zimmer:	+22°C	
Wohnküche:	+22°C	
Küche:	+22°C	
Vorraum, WC, AR:	+18°C	

5.7.2 Duschen

Sämtliche Duschen werden als barrierefreie Duschen mit Ablaufrinne bzw. mittig hergestellt.
Bodenablauf hergestellt.

Brausestange: Prisma Christoph Brausestangenset 90 cm, Brauseschlauch 150 cm, Chrom

Brausearmatur: Kludi Zenta Thermostat Brausearmatur verchromt

5.7.3 Duschwand

Es werden keine Duschtrennwände hergestellt.

5.7.4 Badewannen

Produkt: Prisma Venus Acryl Wanne Duo 180x80 weiß

Armatur: Kludi Zenta Thermostat Wannenfüllarmatur

Brausestange: Prisma Christoph Brausestangenset 90 cm Brauseschlauch 150 cm, Chrom

5.7.5 Badheizkörper

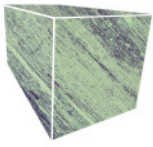
Farbe weiß RAL 9016

5.7.6 Waschmaschine

Anschluss: UP-Ventil ohne Sichtteile

5.7.7 WC

Schüssel: Prisma Wolfgang Wand-WC Tiefspühler



5.7.8 Waschtisch/ Waschtischarmatur

Handwaschbecken/ Waschtisch: Prisma Jasmin Handwaschbecken
Armatur: Kludi Znta WT-Einhandmischer

5.8 Gartengestaltung der Privatgärten

Rasenfläche auf Substratschicht

5.9 Klimatisierung

(gilt nur für Tops 30 bis 37 im DG)

In sämtlichen Aufenthaltsräumen werden Klimavorbereitungen installiert. Die Anlage ist komplett verrohrt mit Abdeckkappe in den Wohnungen sowie kompletter Durchführung durch die Dachhaut hergestellt.

5.10 Schließanlage

Jede Wohnung erhält mind. 5 Stk. Schlüssel gleichsperrend für Briefkastenanlage, Keller und Wohnungseingangstüre.

6 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemeinbereiche

6.1 Keller

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, die Abtrennung erfolgt mittels Trennwandsystem Stahl / Blech

Einflügelige Türe mit Rahmen und Profilzylinder bzw. Hängeschloss in die Schließanlage integriert – passend zur jeweiligen Top Eingangstüre.

Der Boden wird mit PU beschichtet.

6.2 Aufzug

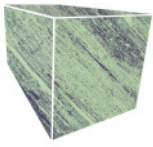
Fabrikat: Firma Schindler oder gleichwertig

Abmessungen: Innenmaße ca. 110 x 140 für 8 Personen

6.3 Stahltüren Keller

Stahltür- / Feuerschutz – Türelement mit und ohne Brandschutzanforderungen, Details siehe Einreichplan.

- Türblatt: Stahl lackiert, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.



- Zarge: Stahlzarge, Farbe lt. Farbkonzept Architekt
- Beschlag: Aluminium (Feuerschutzbeschlag), natur eloxiert

6.4 Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage wird im Eingangsbereich angebracht und ist mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar, eine architektonische Verkleidung der Briefkastenanlage ist vorgesehen.

Hausbriefkastenanlage aus Aluminium, Farbe lt. Vorgabe Architekt. Versetzt bündig mit Wand.

Hausverwaltungsschaukasten hergestellt für 6 x A4 Glas mit ALU Rahmen, versperrbar.

Zusätzlich zur normalen Hausbriefkastenanlage ist die Vorsehung, Lieferung und Montage für zwei Empfangsboxen der Post bündig versetzt lt. Vorgabe Architekt.

6.5 Klingeltableau

Bündig integriert in Hauswand. Gehäuse aus Edelstahl inkl. Vorrichtung für Videogegegensprechanlage.

Die Innenstellen werden standardmäßig ohne Videosystem ausgestattet.

6.6 Garagenrolltor

Gittertor zu Garagenbelüftung, Luftdurchlässigkeit größer als 50%.

Bedienung mittels Fernbedienung, Schlüsselschalter sowie Zugschalter.

6.7 Garagenbelag

Beschichtung Farbe lt. Vorgabe Architekt.

Herstellen von Bodenmarkierungen sowie Beschriftungen lt. Vorgabe Architekt.

Befahrbare Gitterroste für Verdunstungsrinnen

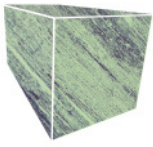
6.8 Sauberlaufmatte

Innen Sauberlaufmatte mit drei Stufen, Fliesenbündig versenkt.

7 Sonstiges

7.1 Heizung

Die gesamte Anlage wird mittels Fernwärme inkl. zentraler Warmwasseraufbereitungsanlage im Kellergeschoss des Gebäudes beheizt.



Die gesamte Heizungs- bzw. Warmwasseraufbereitungsanlage wird entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausführung zutreffenden Ö- Normen hergestellt.

Die einzelnen Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt.

Die Steuerung erfolgt pro Wohnung mittels eines Raumthermostates angeordnet im Aufenthaltsraum. Einzelne Zimmer können über den Fußbodenheizungsverteiler temperiert werden.

Die Sprossenheizkörper werden mit einer E-Patrone mit Schalterstecker ausgestattet.

Jede Wohnung wird mittels Wärmemengenzähler einzeln abgerechnet.

7.2 Lüftung

Sämtliche Nassräume werden mittels Einzelventilator in Unterputzausführung über das Dach entlüftet. Die Lüftungsleitungen werden in verzinktem Stahlblech hergestellt.

Die Wohnküchen/Küchen werden natürlich be- und entlüftet.
Zusätzlich erhalten die Küchen einen elektrischen Anschluss für die Montage einer Umluft Dunstabzugshaube.

7.3 Wasserversorgung

Die Wohnhausanlage wird vom öffentlichen Wassernetz mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserzähleranlage für das gesamte Wohnhaus ist im UG untergebracht.

Der Fließdruck von 1,5 bar ist gewährleistet.

7.4 Einrichtungsgegenstände

Grundsätzlich ist jede Wohneinheit mit mindestens einem WC, Handwaschbecken, Badewanne oder Dusche, Waschtisch und einem eigenen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Tatsächliche Ausführung gemäß Wohnungsplan. Sämtliche Einrichtungsgegenstände sind in Farbe Weiß sowie die Armaturen in verchromter Ausführung hergestellt.

In allen Küchen sind die Anschlüsse für eine Küchenspüle vorgesehen. Hier kann ebenfalls der Geschirrspüler über das Doppelspindelventil am Küchensiphon angeschlossen werden.

Die Anschlüsse der Elektroinstallation sind im Pkt. 5.6. näher definiert.

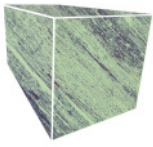
7.5 Abwasser, Regenwasser

Die Gebäudeentwässerung des Schmutz und des Regenwassers erfolgt in das öffentliche Kanalnetz.

Die Abflussleitungen in den Wohnungen sind aus steckbaren PP Rohren ausgeführt. Sie sind im Fußboden bzw. in Vorsatzschalen verlegt.

Sämtliche Fallleitungen, die in den Geschoßen verzogen sind werden schallgedämmt isoliert.

Sämtliche Balkone und Terrassen werden kontrolliert in das Kanalnetz entwässert.



7.6 Müllraum

Der Müllraum ist von außen begehbar und wird über das Dach entlüftet.

Rundumlaufend wird ein Anfahrschutz gegen die Mülltonnen einer Breite von ca. 40cm angebracht.

Herstellen einer Kalt- und Warmwasserentnahmestelle

Türe: Flächenbündig in angrenzender „Hardtop – Fassade“ integriert gleiche Oberfläche (Max Exterior Platten). Brandschutzqualifikation; Niro Beschlag

7.7 Aufzug

Die Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das erste Dachgeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem, Spiegel, Haltegriff, Bedienungspaneel, Beleuchtung etc. ausgestattet. Sie wird behindertengerecht ausgeführt.

Sämtliche Wohnungen sind über den Aufzug barrierefrei vom Stiegenhaus aus zu erreichen.

Die Wohnung Top 34 wird als Wohnungsfahrt direkt angefahren.

7.8 Fahrrad/ Kinderwagenraum

Der Kinderwagen- Fahrradabstellraum ist vom Stiegenhaus versperrbar und kann lediglich vom Stiegenhaus aus begangen werden.

Als Schutz der Wände wird ein Anfahrschutz/ Kantenschutz hergestellt.

Vorrichtungen zum Versperren der Fahrräder werden hergestellt.

8 Disclaimer:

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich. Der/die WohnungskäuferIn wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung oder Ausführung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Mehrkosten werden bekannt gegeben und sind im Voraus zu begleichen.

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen ÖNORMEN, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach dem anerkannten Stand der Technik.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Terrassendielen etc.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.