

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 27. Jänner 2009

1030 WIEN, STEINGASSE 6-8

Bei gegenständlichem Objekt handelt es sich um ein „Refurbishment“ von einem Bürogebäude zu einem Wohnhaus und wird im Wesentlichen auf die bestehende Gebäudesubstanz aufgebaut. Insbesondere werden sämtliche Wohnungen inkl. der gesamten Gebäudetechnik (HKLS und Elektrotechnik) neu geschaffen.

Sämtliche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschriebenen Materialien und Baustoffe werden dabei verwendet. Lediglich in vereinzelt Teilbereichen werden bereits vorhandene Gebäudeelemente in das „Refurbishment“ integriert, wobei selbige selbstverständlich dem Stand der Technik und der heutigen Normen entsprechen.

Das gesamte durchgreifend renovierte und instandgesetzte Gebäude erfüllt die Energiekennzahlen für einen Neubau nach dem Stand der Technik und den heutigen Normen.

1.0. BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

Bei der Wahl der Baustoffe wird darauf geachtet, eine möglichst hohe Lebensqualität zu erreichen und gleichzeitig den Energieverbrauch niedrig zu halten.

1.1. Fundamente

STB-Fundamentplatte in Verbindung mit den Kelleraußenwänden lt. Statik.

1.2. Mauerwerk

Unter Terrain:

Außenwand:

Betonwand in Verbindung mit der Fundamentplatte

Über Terrain:

Außenwände:

Spachtelung bzw. Innenputz; Stahlbeton bzw. Durisol lt. Statik, Vollwärmeschutz lt. Bauphysik; Dünnputz

Wohnungstrennwand zu Stiegenhaus:

Innenputz bzw. Spachtelung; Beton, lt. Statik samt Gipskarton-Vorsatzschale lt. Bauphysik; oder Wohnungstrennwand als Gipskarton-Ständerwand mit einer zusätzlichen Gipskartonlage innenseitig.

Wohnungstrennwand zu Wohnung:

Innenputz bzw. Spachtelung; Beton, lt. Statik samt Gipskarton-Vorsatzschale mit einer zusätzlichen Gipskartonlage innenseitig lt. Bauphysik; oder Wohnungstrennwand als Gipskarton-Ständerwand mit einer zusätzlichen Gipskartonplattenlage beidseitig.

Zwischenwände:

8/10/12.5 cm Gipskarton-Ständerwand, je nach technischem Erfordernis

1.3. Decken

Stahlbetonmassivplatte lt. Statik gespachtelt bzw. teilweise mit abgehängter GK-Decke

1.4. Estriche

Innerhalb der Wohnungen schwimmender Estrich lt. ÖNorm. In den Allgemeinräumen schwimmender Estrich wo lt. Bauphysik erforderlich – sonst Trennlagenestrich. Aufbau des schwimmenden Estrichs:

- STB-Platte
- Ausgleichsschicht
- Zementestrich
- Trittschalldämmung

1.5. Fassaden

Generell Wärmedämmverbundsystem mit wasserabweisender Oberfläche. Im straßenseitigen Sockelbereich kommt eine widerstandsfähige Plattenfassade nach Farb- und Materialkonzept des Architekten zur Ausführung. Die bestehenden Erkerverkleidungen aus Metall werden instand gesetzt und dem Farbkonzept angepasst.

1.6. Schallschutz

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetonmassivplattendecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden obiger Beschreibung, werden die Anforderungen der ÖNorm B 8115-4:2003 und ON EN 12354-1:2000 bezüglich Luft und Trittschall übertroffen.

1.7. Dachkonstruktion

Stahlbetonmassivplatte (Sargdeckel) lt. Statik, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Hinterlüftung, Blechdeckung bzw. Eternitdeckung

2.0. FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

2.1. Innerhalb der Wohnungen:

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellräume:

Boden:

Fertigparkett in Eiche, z.B.: Weitzer Parkett WIP 450 oder gleichwertiges, 11 mm stark, seidenmatte Oberfläche riemenartig verlegt und geklebt, samt Sockelleisten.

Wände:

Gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

Decken:

Gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

Bäder, WC:

Boden:

Fliesen Casalgrande Meteor Almond 30/60 cm, oder gleichwertig, orthogonale Verlegung, Verfugung in Fliesenfarbe oder Steinfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu-Natur.

Wände im Bad und WC:

Fliesen Casalgrande Meteor Almond 30/60 cm, oder gleichwertig, Verfliesung im Bad und WC bis ca. 1,30 m Höhe bzw. im Spritzbereich 2,10 m, Verfugung nach Farbkonzept des Architekten, bei Außenecken Eckschutzschiene Alu. Im Bereich der Waschtische: großflächige Spiegel mit Beleuchtung.

Wände oberhalb der Verfliesung: gemalt mit wischfester Latexbeschichtung, in gebrochenen weiß.

Wände im Abstellraum:

gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

Decken im Abstellraum:

gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen

Terrassen, Balkone:

druckimprägnierter Lerchenrostboden ca. 3 cm dick

2.2. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Boden, Tritt- und Setzstufen:

orthogonale Verfliesung, Feinsteinzeug, 30/30 bzw. 30/60 cm, Farbe nach Wahl des Architekten, Fiandre Graniti bzw. Gleichwertiges. Verfugung grau, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu-Natur im Türbereich.

Wände und Decken:

Wand und Decke gemalt mit nasswischbeständiger Dispersionsfarbe, Farbe nach Wahl des Architekten.

3.0. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Rahmen:

Kunststofffensterkonstruktion.

Dichtungen:

Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Verglasung:

2-Scheiben –Isolierverglasung, U-Wert von 1,2 W/m²K. Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut sowie eine außen befestigte Parapetverglasung bzw. eine Absturzsicherung, Oberkante 110 cm über Fußboden montiert. Wo erforderlich wird die Parapetverglasung in G 30 hergestellt.

Beschläge:

verdeckt liegender Eingriff-Drehkippsbeschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebsicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungsschere. Das gleiche System wird auch für den Drehflügelbeschlag, für den Drehkipp-Drehflügelbeschlag (Stulpflügelbeschlag) und für den Dreh-Drehkipptürenbeschlag angewendet.

Sichtbarer Beschlag:

FSB, Objektbeschlag Design 1076, Aluminium, abgestimmt mit den Türbeschlägen

Sonnenschutz:

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten einen innen liegenden, händisch bedienbaren Sonnenschutz aus Alulamellen lt. bauphysikalischen Anforderungen.

Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür wird als Aluminium- Glaskonstruktion mit thermisch getrennten Profilen und Sicherheitsbeschlägen mit elektrischem Türöffner, welcher mit der Türsprechanlage verbunden ist, angeschlossen.

4.0. TÜREN

4.1. Sicherheitswohnungseingangstüren:

Anforderungen: Mind. Klimaklasse III, T30, Schalldämmwert mind. 38 dB, U-Wert mind. 1,7 W/m²K

Stock:

Stahldoppelfalzzarge 2,00 m lichte Durchgangshöhe, rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt:

Stabverleimte Hartholzkonstruktion mit Stahleinlage, Wärmedämmung und Dampfsperre, beidseitige Decklage weiß beschichtet.

Beschlag:

Verriegelung, mit nicht aushebbaren Bänder (mind. 3 Stück), Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)

Sichtbarer Beschlag:

Sicherheitsbeschlag Außen: FSB, Schutzbeschlag 7376, Edelstahl T30, Innen: FSB Objektbeschlag Design 1076, Aluminium mit Rundrosette, Namensschild, Türspion

4.2. Innentüren:Stock:

Stahlzarge 2,00 m lichte Durchgangshöhe, weiß matt lackiert mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt:

glattes Holztürblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet mit Röhrenspanfüllung

Beschlag:

Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, sowie Bundbartschlüssel

Sichtbarer Beschlag:

FSB Objektbeschlag Design 1076, Aluminium mit Rundrosette abgestimmt mit den Beschlägen der Fenster.

Sonstiges:

Türstopper, Gummipuffer wo erforderlich

5.0. KÜCHEN

Kücheneinrichtung je nach Grundrisskonfiguration lt. Wohnungsplan mit glatter Kunststoffoberfläche, bestehend aus Küchenmöbel (Unter- und Oberschränke), eingebautem Kühlschrank mit TK-Fach (rd. 200 l), Spüle, Herd mit Backrohr und Ceran-Kochfeld, Umluftdunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowellenherd und Abfallsammler.

6.0. WASSERVERSORGUNG

Hochquellwasser aus dem städtischen Netz.

7.0. ENTWÄSSERUNG

Kanalisation - Anschluss an das städtische Kanalsystem.

8.0. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserbereitung und Heizung erfolgt über eine Gaszentralheizanlage. Die Dimensionierung der Plattenradiatoren, Farbe weiß, erfolgt laut der Wärmebedarfsberechnung. In den Bädern ist der Heizkörper als Handtuchtrockner (ca. 1,50 m hoch) mit E-Patrone für den Sommerbetrieb ausgeführt. Die Steuerung der Temperatur erfolgt über Thermostatventile. Jede Wohnung erhält eine eigene Zählung für Warmwasser, Kaltwasser sowie einen Wärmemengenzähler für den Heizenergieverbrauch. In jeder Wohnung befindet sich ein Notkaminanschluss.

9.0. SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

1. WC
Hänge-WC aus hochwertiger Markenkeramik und Unterputzspülkasten,
Größe: ca. 350 x 550 mm,
samt WC-Sitz und Drückerplatte,
Farbe: weiß,
Laufen ProA
oder gleichwertiges.
2. Handwaschbecken im WC
Handwaschbecken aus hochwertiger Markenkeramik,
Größe: ca. 500 x 260 mm,
Farbe: weiß,
Laufen Pro A
oder gleichwertiges.
3. Waschtisch
Waschtisch aus hochwertiger Markenkeramik,
Farbe: weiß,
Laufen Living City in weiß.
4. Badewanne
Einbaubadewanne aus emaillierten Stahl mit mittigen Ab- und Überlauf
Größe: ca. 1700 x 750 mm,
Farbe: weiß ohne Griffe,
Kaldewei
oder gleichwertiges.

5. Duschtasse
Duschtasse aus emailliertem Stahl
Duschverglasung aus Sanitäracryl
Größe: ca. 800 x 800 mm oder 90 x 90
Farbe: weiß,
Kaldewei
oder gleichwertiges
6. Waschtisch-Batterie
Einhandmischer,
Farbe: verchromt,
Grohe Essence
oder gleichwertiges.
7. Handwaschbecken-Batterie
Einhandmischer,
Farbe: verchromt,
Grohe Essence
oder gleichwertiges.
8. Wannenanlage
Wannen - Einhandmischer mit Brauseset,
Farbe: verchromt,
Grohe Essence
oder gleichwertiges.
9. Brauseanlage
Brause - Einhandmischer mit Brauseset,
Farbe: verchromt,
Grohe Essence
oder gleichwertiges.

Jede Wohnung ist mit einem Waschmaschinenanschluss versehen.

10.0. LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER UND KÜCHE

Bäder und WC:

mech. Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet.

Küchen:

Anschlussmöglichkeit für Küchenlüftung.

11.0. ELEKTROINSTALLATIONEN

Strom 220 V/380 V (E-Herd):

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz eingespeist. Über einen Schrankhauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält, erfolgt die Anspeisung. Jede erhält einen eigenen geeichten Drehstromzähler.

11.1. Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und den zugehörigen Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind dem Elektroplan zu entnehmen und basieren auf den Ansprüchen für modernen Wohnkomfort.

<u>W-Eingangstür:</u>	UP Klingeltaster
<u>Wohnzimmer:</u>	2 Deckenauslässe mit Wechselschalter 2 x 2 Steckdosen 2 x 3 Steckdosen 1 TV-Anschlussmöglichkeit (hauseigene SAT-Anlage DVB-S-fähig) 1 Leerrohr für Telefon-Anschlussmöglichkeit 1 Leerrohr für EDV-Anschluss 2 Leerrohre für Lautsprecher/Surround
<u>Zimmer:</u>	1 Deckenauslass 3 x 2 Steckdosen 1 TV-Anschlussmöglichkeit 1 Leerrohr für Telefon-Anschlussmöglichkeit 1 Leerrohr für EDV-Anschluss
<u>Bad:</u>	1 Wandauslass mit Spiegelleuchte 1 Deckenauslass Schalter mit Nachlaufzeit für mech. Entlüftung 2 Feuchtraum-Schukosteckdosen 1 Waschmaschinenanschluss
<u>Kochnische:</u>	Auslässe für Lichtblende 3 Steckdosen (bei großen Küchen 2 x 3 Steckdosen) 1 Anschluss für Kühlschrank 1 E-Herd-Anschluss 1 Anschluss für Dunstabzugshaube 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Anschluss für Mikrowellenherd (in Oberkästen eingebaut)
<u>Vorraum:</u>	1 Deckenauslass mit Wechselschalter 2 Schukostecker 1 Gegensprechanlage Innensprechstelle (inkl. Video)

Wohnungsverteiler bündig in der Wand versetzt

WC: 1 Wandauslass Schalter mit Kontrolllicht, Nachlaufzeit für mech. Entlüftung

AR: 1 Wandauslass
1 x 2 Steckdosen (2 x 2 Steckdosen bei AR größer als 8 m²)

Schalterprogramm:

Schrack Elso oder Berker, Farbe reinweiß oder Gleichwertiges

Für jeden Raum gibt es einen Schalter für die Beleuchtung, bei Durchgangsräumen werden Kreuzschalter bzw. Taster angeordnet. In Vorraum, Bad und WC wird eine abgehängte Decke mit Einbaudownlights ausgeführt. Im Wohnzimmer und in Wohnküchen wird die Raumbeleuchtung dimmbar ausgeführt.

Telefon:

Ein Telefonanschluss im Wohnzimmer bzw. Wohnküche. In jedes weitere Zimmer wird eine Leerverrohrung verlegt (*Internetanschluss über diverse Anbieter möglich*).

Radio/TV-Anschluss:

Zentrale Satellitenempfangsanlage für den Empfang digitaler Programme, fertig verkabelt. Leerverrohrung in das Wohnzimmer bzw. in die Wohnküche, sowie in jedes weitere Zimmer für einen Internetanschluss über Telekabel (Chello).

Gegensprechanlage:

Gegensprechanlage mit der Möglichkeit für den Anschluss eines SW - Videomoduls

11.2. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und den zugehörigen Schaltern, sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Schalterprogramm:

Schrack Elso, Farbe reinweiß seidenmatt
Sämtliche Schalter sind mit einer eingebauten Beleuchtung versehen.

11.3. Blitzschutz

Der Blitzschutz wird nach den Vorschriften der ÖVE mit leicht erreichbaren Prüfklemmen, welche in den Mauerkästen situiert sind, ausgeführt.

12.0. TERRASSEN, BALKONE

Geländer:

Sämtliche Geländer als Stab bzw. Gittergeländer mit Handlauf, verzinkt

Auf jeder Terrasse/jedem Balkon gibt es eine Steckdose und ein Lichtauslass samt Leuchte. Für jede Terrasse, welche eine Fläche von mehr als 8 m² hat, wird eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerenden Armatur ausgeführt.

13.0. LIFT

Die Wohnungen werden über eine Liftanlage erschlossen, wobei diese vom 1. Dachgeschoß in das 1. Kellergeschoß führt. Die Ausführung der Liftanlage erfolgt nach Ö-Norm B 2450, B 2453, B 2455 sowie EN 81. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß der Vorgaben des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel (über die gesamte Fläche der Kabinenrückwand), welcher mit zwei Nirostangen vor Beschädigungen geschützt wird. Der Boden ist im gleichen Material wie in den Gängen verflies. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Drucktastentableau besitzt bündig gesetzte Kurzhubtasten sowie eine Stockwerksanzeige. Die Beleuchtung erfolgt über Leuchtstoffparlampen.

14.0. KELLERABTEILE UND STORAGERÄUME

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Kellerabteilmwände inkl. der Türen sind aus Holzlattenrosten bzw. Metallgitterwänden z.B.: System EMSA oder Gleichwertiges. Die Türen sind über Vorhangschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperrbar.

Storageräume sind mit doppelt beplankten Gipskartonwänden und in Stahlzargen versetzten Stahlblechtüren mit Zylinderschloss ausgestattet. Diese Räume sind be- und entlüftet. Die Beleuchtung erfolgt über Leuchtstoffbalken mit eigenem Schalter. Außerdem erhält jeder STORAGERAUM zwei Steckdosen, welche ebenso wie die Beleuchtung an den Wohnungszähler angeschlossen sind. Wände und Decken sind mit weißer Dispersion beschichtet. Die Böden erhalten einen geglätteten Estrich mit widerstandsfähiger Betonversiegelung.

15.0. ALLGEMEINE BEREICHE**15.1. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

Im Erdgeschoss befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Der Fußboden ist verflies; die Wände sind mit einer abriebfesten und waschbaren Farbe gestrichen. Räummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

15.2. Müllraum

Neben der Garagenzufahrt befindet sich der Müllraum. Dieser ist be- und entlüftet und ist mit einem Wasseranschluss sowie mit einem Bodenablauf ausgestattet. Der Fußboden ist mit einer versiegelten Estrichoberfläche versehen, die Wände sind mit einer abriebfesten und waschbaren Farbe gestrichen, wobei in erforderlicher Höhe eine umlaufende Rammleiste montiert ist. Räumlich ist ein Beleuchtungskörper montiert. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann auch von der örtlichen Müllabfuhr gesperrt werden.

15.3. Stiegegeländer

Holzhandlauf an der Wand befestigt bzw. beschichtetes Stabgeländer.

15.4. Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich befindet sich eine Unterputzbriefkastenanlage wobei für jede Wohnung und für die Hausverwaltung ein eigener, mit Zylinderschloss versperrbarer Briefkasten, zur Verfügung steht (Fabrikat RENZ od. gleichwertig).

16.0. GARAGE

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage mit Doppelparkern. Diese ist entsprechend der behördlichen Auflagen be- und mechanisch entlüftet. Das Garagentor, ein schalldämmend montiertes Sektionaltor, wird elektrisch betrieben und ist über Handsender ferngesteuert offenbar. Weiters verfügt die Garagenanlage über eine Ampelsteuerung und Gegenverkehrsregelung, sowie allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen und Beschilderungen. Wo erforderlich, z.B.: bei Rohrleitungen, Lüftungsleitungen, etc., werden Rammschütze aus lackiertem Formrohr oder gleichwertiges montiert. Die Stellplätze sind als Doppelparker System Klaus ausgeführt.

17.0. ÄNDERUNGEN

Der Planverfasser behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

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