BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

Projekt	**Neubau in 1140 Wien, Meiselstraße 79**
Stand	**März 2025**

01 BAUBESCHREIBUNG

01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Bei Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten sowie bei Balkonen wird ein eigener Wasseranschluss für die Garten- und Blumenpflege hergestellt.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe im Keller. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Zusätzlich wird die Liegenschaft über eine PV-Anlage verfügen. Dimensionierung lt. Bauphysik. Einbindung für Reduktion des Stromverbrauchs der Allgemeinflächen.

Müllabfuhr: Die Müllcontainer werden in einem Müllraum im Erdgeschoß untergebracht. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

01.02 Nutzungsübersicht

Das bestehende Gebäude wird teilweise abgebrochen und um einen 4-stöckigen Zubau mit 2 Dachgeschoßen und einem Kellergeschoß ergänzt.

Das 1-stöckige Bestandsgebäude wird mit dem Zubau überbaut, jedoch nicht unterkellert.

Erdgeschoß: Hier befindet sich der Haupteingang, Zugang zum Innenhof, sowie der Müllraum, der Kinderwagenraum und die Hausbrieffachanlage.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, die Einlagerungsräume und ein Fahrradabstellbereich.

Außenanlage: Hier befindet sich neben den Eigengärten auch der Kleinkinderspielplatz, weitere Fahrradabstellplätze und ein Bereich für Urban Gardening.

01.03 Aufschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Meiselstraße.

Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind Telekabel- (A1 o.ä.) und/oder Telefonanschlüsse (A1) im Haus vorgesehen.

01.04 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe.

Außenwände: Die oberirdischen Stahlbetonwände werden ca. 20 cm stark mit Vollwärmeschutz ca. 20 cm stark ausgeführt.

Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände mit ein- oder doppelseitiger Gipskartonvorsatzschale, wo erforderlich oder Gipskarton-Wohnungstrennwände.

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau ca. 10 cm stark.

Kellerabteile: Metallständerwände

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion: Sargdeckel- bzw. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton. Dachdeckung bei Schrägdach aus beschichtetem Blech. Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Kamin: Es werden keine Kamine ausgeführt.

Kellerwände: Stahlbetonwände

Loggien, Balkone, Terrassen: Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Flachdächer: Bitumendach mit Wärmedämmung und Bekiesung/Begrünung.

Wärmeisolierung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der letztgültigen Bewilligung gültigen Bauordnung sowie lt. Bauphysik.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem, Silikat- bzw. Silikonharzputz in Standardfarbe.

01.05 Bauwerk-Technik

Aufzug: Personenaufzug, Fabrikat Schindler oder gleichwertig, für acht Personen, behindertengerecht, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins zweite Dachgeschoß.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe im Kellergeschoß. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale mittels Wärmepumpe. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren.

01.06 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Hauseingangsportal aus Holz, optisch an Bestand angelehnt, mit Gegensprechsprechanlage.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Holz oder Stahl ausgeführt. Brandschutz gemäß rechtlichen Vorschriften.

Haupttreppen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Treppen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung oder gleichwertig.

Dachaufstieg: Dachaufstiege werden nach Erfordernis bzw. Vorschriften errichtet.

Kleinkinderspielplatz: (gem. Behördenvorschrift) mit Fallschutzmatten bzw. Rindenmulch.

02 AUSSTATTUNG

02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Dielenfertigparkett, Fabrikat Weitzer oder gleichwertig, versiegelt, vollflächig geklebt
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag ca. 60 x 60 cm.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.
- Bad: Keramischer Belag ca. 60 x 60 cm im Bereich Dusche/Badewanne (wenn vorhanden WC) sowie Waschbecken bis Zargenoberkante, Restflächen mit Fliesensockel und weißer Wandfarbe, bzw. gemäß Fliesenplan. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- WC: weiß gemalt (Latexanstrich) mit Fliesensockel, Keramischer Belag ca. 60 x 60 cm bei Toilettenrückwand ca. 1,20 m Höhe

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Geschoßdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WC's, Gängen zu Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: Stahlzargen, lackiert. Beschichtete Türblätter, ca. 40 mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge.

02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Klimakategorie II, einbruchhemmend RC3 mit Mehrfachverriegelung, $EI_2$30 Türen, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe: Wohnungsseitig weiß, stiegenhausseitig gemäß Farbkonzept.

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststoff-Alufenster, ausgebildet als Drehflügel / Drehkippflügel, teilweise mit Fixteil, oder Hebe-Schiebetüre im Dachgeschoß. Fenster U-Wert laut Bauphysik. Leitprodukt Internorm oder gleichwertig.

Sonnenschutz:

- Außenliegender elektrischer Rollladen bei den senkrechten Verglasungen im Erdgeschoß.
- Außenliegende elektrische Verschattung (Raffstore oder Textilscreen) bei den senkrechten Verglasungen vom 1.OG bis 2.DG
- Dachflächenfenster werden mit elektrischen Rollläden ausgeführt.

Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.
- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer französische Fenster (straßenseitig):

Glasbrüstungen oder Stahlgeländer mit Flachstahlfüllungen. Farbe gemäß Farbkonzept.

Geländer Balkone u. Terrassen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung oder Formrohrprofilen. Terrassentrennwände aus verzinkter Stahlrahmenkonstruktion Füllung mittels Fundermax-Exterior-Platten oder gleichwertig.

Bodenbeläge Balkone u. Terrassen:

Betonplatten 50/50 oder gleichwertig auf Balkonen und Terrassen EG-1.DG

Terrassenbelag 2. DG und Dachterrasse: Feinsteinzeugplatten im Kiesbett verlegt.

02.04 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Laufen Pro oder gleichwertig. Einzel- oder Doppelwaschtische gem. Verkaufsplänen. Einhandmischbatterie Hans Grohe Vernis oder gleichwertig.

Badewanne: Gemäß Plänen. Laufen Pro Duo Stahl oder gleichwertig, weiß. Wannenmischer Fabrikat Grohe Vernis Blend oder gleichwertig.

Dusche: Duschwanne Acryl oder geflieste Dusche, Armatur Hans Grohe Vario Vernis Blend oder gleichwertig.

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

WC-Ausstattung: Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe weiß, Laufen Pro oder gleichwertig. Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Handwaschbecken gemäß Verkaufsplänen, Laufen Pro oder gleichwertig, Kaltwasseranschluss.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe: Schalterprogramm, weiß, Standardfarbe, Fabrikat Legrand Seano oder gleichwertig.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum Fabrikat Bticino oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WCs mittels Ventilatoren, Fabrikat Wernig Silent Eco oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt im WC über das Hauptlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtefühler aktiviert.

Kühlung: Alle Wohneinheiten werden mit einer Fußbodentemperierung ausgestattet.
Die Dachgeschoßwohnungen werden zusätzlich mit Klimainnengeräten ausgestattet.

03 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der, zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, noch möglich.

Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und Sanitärgegenstände, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Ausgenommen davon sind bereits vor Ort montierte Ausstattungsgegenstände oder dezidiert angeführte Ausstattungsgegenstände laut Ausstattungskatalog. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen. Eine Änderung der in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte liegt im Ermessen des Projekterrichters.

Der Projekterrichter ist insbesondere ermächtigt, abweichend von der BAB, gleichwertige Oberflächen, Ausstattungsgegenstände und ähnliches auszuführen.

Allgemeine Hinweise: *Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Änderungen in Bezug auf Oberflächen und Produkte, die sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit und Lieferzeiten ergeben gelten als vereinbart und stellen keinen Grund zur Wertminderung dar. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen.*

Sämtliche Informationen wurden von Seiten des jeweiligen Projekterrichters zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.