

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Generalplaner: WAGNER Bauprojekte GmbH

In diesem Dokument wird die Standardausführung der Kleinwohnungen aufgeführt, wobei seitens der Planung auf höchste technische und architektonische Qualität geachtet wird

Stand 24.02.2020 _ Index A

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Revitalisierung

Leebgasse 38, 1100 Wien

Allgemein.1

Vorbemerkung

Das beschriebene Objekt wird nach den geltenden anerkannten Regeln der Technik gebaut. Sämtliche Konsulenten wie u.a. Bodengutachter, Statiker, Bauphysiker, Vermessungstechniker, Kanal-, Haustechnik-, bzw. Elektroplaner sind bereits während der Planungsphase und am späteren Bauablauf unter Einbringung ihres technischen „Know-hows“ beteiligt.

Rohbau .2

Erdarbeiten | Kanal

Anschlüsse für Gas, Strom, Wasser, Kanal, Kabel TV (UPC), Telefon (A1): nach technischer und rechtlicher Prüfung werden bestehende Anschluss-/ Einbindungsleitungen an öffentliche Versorgungsnetze genutzt oder erneuert .

Kanal für Oberflächenwässer und Fäkalkanal in Kunststoffrohren entsprechender Dimension. einschließlich bestehender Anschluss/Einleitung an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem).

Außenwände | Tragende Zwischenwände

Altbestand Außenwände: bestehendes Vollziegelmauerwerk

Zubau Gen Innenhof inHochlochziegeln mit Vollwärmeschutz lt. Bauphysik
Dachausbau: Wände Massivholzkonstruktion mit Aussendämmung und innenliegender Installationsebene, Fassadengestaltung nach Wunsch des Architekten.

Allgemein Aufzugsschacht im Souterrainbereich und Tiefgarage voraussichtlich Ortbeton oder Betonfertigteile -> nach technischer Sinnhaftigkeit, Beton voraussichtlich offen sichtbar (aber nicht Sichtbetonqualität)

Nichttragende Zwischenwände

neue Wandkonstruktionen: Gipskartonständerwände beidseitig mit 12,5 mm GK-Platten beplankt; 10,0 cm stark bzw. nach technischem Erfordernis stärker (z.B. für Einbauten)

Wohnungstrennwände

Bestand Ziegelmauerwerk mit etwaiger zusätzlicher zweifach Gipskartonvorsatzschale für erweiterten Schallschutz oder 5-fach beplankte GKB-Wohnungstrennwandsystem nach Erfordernis

Decken

Bestand Gewölbedecken, Tramdecken bzw. Dippelbaumdecken als Verbunddecken in Stahlbeton Deckenstärken lt. statischem Erfordernis, Aufbauten bauphysikalisch ertüchtigt

Dach-
ausbau Holztramdecken zwischen den Wohnebenen

Stiegen

Bestands-
gebäude bestehende Treppenkonstruktion im Stiegenhaus

neue Stiegenläufe mit betonierten Laufplatten, Tritt- und Setzstufenbekleidung nach Vorgabe des Architekten

1+ 2. DG Freitreppen voraussichtlich als Stahlkonstruktionen, Stufenbelegung nach Wahl des Architekten

Kamine

Wenn im Bestand vorhanden, werden Kamine revitalisiert.
Im Neubau sind keine Kamine vorgesehen.

Aufzug

Führt vom Erdgeschoss bis ins 2. Dachgeschoss. voraussichtlich Stahlbeton (Ortbeton) oder Mantelbetonstein. Personenaufzug für mind. 4 Personen

Schlosserarbeiten | Glaserarbeiten

voraussichtlich Rundstahlkonstruktionen mit vertikalen Stäben Geländer Terrassen u. Balkone:
Abstand ≤ 12 cm, alle Stahlteile verzinkt u. bei Bedarf pulverbeschichtet Geländerkonstruktion
Treppe Stiegenhaus: Bestand aufgearbeitet,
Umwehrung Rauchfangkehrersteg: wenn nötig in verzinktem Stahlrohr

Gebäudehülle und Fassadenelemente .3

Dachaufbau

DG: Stahlkonstruktion mit zimmermannsmäßiger Ausfachung, Ausführung gem. Statik bzw. Aufbau gem. Bauphysik. Dacheindeckung: kleinteilig, Farbe und Material nach Wahl der Planung ; Konstruktion innen dampfdicht verklebt, Bekleidung feuerfest gemäß Bauvorschrift, Installationsebene, Dämmung zwischen den Trämen voraussichtl. 28cm, Wasser aus allen Dachabläufe werden, entsprechend dem Entwässerungsplan in Fallrohre eingeleitet.

Spenglerarbeiten / Dachdeckerarbeiten

Ziegeldeckung kleinteilig an den Steildachflächen
Verblechungen aus verzinktem Blech oder gleichwertig.

Fassade

Bestand Strassenfassade gestrichen nach den Vorgaben der Stadtgestaltung; Innenhofseitig in verkehrsweiß

Zu- und Neubau: Wärmeschutzfassade nach den Vorgaben der Bauphysik, gestrichen in verkehrsweiß

Terrassen | Balkone

Beläge:
Kiefer 26 mm, thermisch behandelt zur Erhöhung der Dauerhaftigkeit und von unten auf Holzunterkonstruktion geschraubt.

Anbringung von Markisen (Farbe u. Material) nur in Absprache mit Architekt bzw. Hausverwaltung.

Fensterelemente

Allgemein vertikale Fenster und Fenstertüren: Kunststofffenster 3-fach verglast mit Teilung passend zum Stil des Hauses mit Dreh- u. Drehkippbeschlägen (je Wohnraum mindestens ein Dreh-Kippbeschlag) und umlaufender Dichtung

Schrägverglasungen erfolgen mit Produkten der Firmen Velux, Fakro bzw. gleichwertig

Sonnenschutz

DGs An den Dachflächenfenstern werden als Teil des bauphysikalischen Konzeptes Aussenrolläden (voraussichtl. solarbetrieben, ferngesteuert) vorgesehen.

Ausbau .4

Innenputz | Wand- und Deckenoberflächen

- Allgemein:** Oberflächenstruktur geglättet [*Oberflächenbeschaffenheit lt. ÖNORM DIN 18202:2006 Toleranzklasse Q2 bzw. E2. Dies stellt jedoch keine im Streiflicht gesehene Schlagschattenfreiheit bzw. komplette Ebenheit her (Wellen in der Oberfläche, hervorgerufen durch Sonneneinstrahlung und Beleuchtungskörper, können sichtbar sein).*]
Somit grundsätzlich ohne Streiflichtspachtelung.
Wenn technisch nötig bzw. sinnvoll abgehängte Gipskartondecke für Installationen.
- Bestand:** Wo technisch sinnvoll/ machbar werden vorzugsweise Ziegelwände errichtet. Alle neu gemauerten Wände mit Gipsmörtelputz verputzt; Nassräume werden mit Kalkzementmörtel verputzt, sonst wie im Neubau.
- Zubauten** Trockenbauwände, Decken und Untersichten in Gipskarton gespachtelt;
generell Trockenputz auf allen Oberflächen ausgenommen auf vom Architekt anderweitig gewünschte Gestaltungselementen.
- Keller:** Nebenräume (Lager-, Abstell-, Technikräume, etc.): gemauerte Wände im üblichen Zinshausstandard (sichtbares Mauerwerk natur, eventuell aufbereitet oder patschokiert)

Fußbodenaufbau

- Allgemein** Deckentrageebene (Ziegel, Holz oder Beton) Beschüttung, Trittschalldämmung, Heizestrich, für die Verlegung von Holz-, Laminat- und Plattenbelägen geeignet.
- Ausführung und Aufbau erfolgt gemäß Bauphysik.

Elektroinstallation .5

Schalterprogramm

Berker S1, polarweiß – glänzende Oberfläche oder ähnlich



Wippschalter | Schuko-Dose | Dimmer | Heizungssteuerung |

Beleuchtung

In allen Wohnräumen: alle Auslässe mit Fassung + Leuchtmittel

Altbau In Dielen, Vorräumen und Nassräumen: Spots in abgehängter Decke:



z.B.: Schrack; New Tria 3W LED, 3000K doppel und einfach - nach Notwendigkeit und Machbarkeit oder ähnlich



Rauminstallationen

Wohn- / Schlafbereich

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 gedimmter Beleuchtungskreis
- 2 Wechselschalter
- 4 Steckdosen
- 1 UPC Dose
- 1 A1 - Dose
- 1 Raumthermostat in Schalterraahmen integriert

Duschbad + WC

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Steckdosen je Waschtisch
- 1 Potentialausgleich Dusche
- 1 Serienschalter
- 1 Lüfteranschluss inkl. Nachlaufrelais bei innenliegenden Räumen ohne offenbares Fenster
- 1 Anschluss für Handtuchtrockner

Küchenzeile

- 1 Decklichtauslass
- 1 Wandlichtauslass Küchenzeile
- 1 Serien- oder Ausschalter
- 3 Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose für nachträgliche Waschmaschine
- 1 E-Herdauslass 400V mit Anschlussdose

Abstellraum (wenn vorhanden)

- Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss (falls planl.dargestellt)
- (1 E-Verteiler)

Lager im Keller (wenn vorhanden)

- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose über Stiegenhauszähler
- 1 Schiffsleuchte über Stiegenhauszähler

Essplatz

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

Diele (wenn vorhanden)

- 1 Deckenlichtauslass (oder Spots lt. Beschreibung)
- 2 Tastschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose bei Telefonauslass
- 1 UPC Dose
- 1 A1 Dose
- 1 Gegensprechanlage
- 2 Zentralzugdosen für TV/Tel./Schwachstromauslass

WC (wenn vorhanden)

- 1 Decken- oder Wandlichtauslass
- 1 Serienschalter
- 1 Lüfteranschluss inkl. Nachlaufrelais bei innenliegenden Räumen ohne offenbares Fenster

Terrasse und Vorplatz

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Ausschalter innen
- 1 FR-Steckdose

*) Alle Decken- und Wandlichtauslässe werden mit Blockklemme, Fassung und Leuchtmittel versehen

Schwachstromeinrichtungen

Klingel- und Torsprechanlage

Die Klingel- und Torsprechanlage besteht aus einer Torstation der Firma TCS (oder gleichwertig). Verbindung mittels BUS System. Wohnungsinnenstation mit Audioverbindung. Aufputzmontage.

Telefonanschlüsse

Über SV-Dosen in den Wohnungen.

TV-Anlage

Ausführung mittels KTV Anschluss des örtlichen Versorgers (UPC Telekabel Wien GmbH).

Verteiler und Stromkreise

Mess- und Zählergruppen

1 (Sub-)Zähler je Wohnungseinheit zentral (voraussichtl. im Keller) positioniert

Anordnung der Wohnungsverteiler

Im Eingangsbereich und in Abhängigkeit der Einrichtung.

Leitungsführung

Die Leitungsführung erfolgt wo möglich in den Wand- und Deckenaufbauten (vorrangig in der Beschüttung unter dem Heizestrich und in abgehängten Decken) und unter Putz mit Rohren bzw. Schläuchen gemäß ÖNORM gemäß ÖVE. Leitungsführung auf Putz nur im Bereich der UG-Abstellräume, der Garage und deren Aufschließungsgänge und in Technikräumen.

Sollte zum Zeitpunkt des Kaufs bereits ein Elektroplan vorhanden bzw. die Leitungen installiert sein, ersetzt dies obige Auflistung und sämtliche Ausstattungsdefinitionen bzw. -klassen laut

Sanitär- und Klimainstallation .6

Kühlung

Für die Wohnungen im Dachgeschoss 1 und 2 sind Klimainnengeräten (1Stk. je Wohneinheit) vorgesehen.

Alle Wohnungen werden zentral mittels Wärmepumpe beheizt, welche im Technikraum (Keller bzw. Erdgeschoss) aufgestellt wird.
Für jede Wohneinheit ist ein UP-Verteilerschrank mit Fußbodenheizungsverteiler mit den entsprechenden Heizkreisen, sowie den erforderlichen Armaturen geplant.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung.
Folgende Räume werden mit Raumthermostaten (passend zum Schalterprogramm Elektroinstallation) und Stellantrieben am Verteiler ausgestattet:
Wohnen | Essen | Kochen (gemeinsam), etwaige Hauptschlafräume

Die Wärmemengenzählung erfolgt für das Haus zentral.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Trinkwassernetz.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral wohnungsweise mittels elektrischen Warmwasserflachspeichern.

Die Zuflussleitungen werden entsprechend dem Stand der Technik und den einschlägigen Normen isoliert und schalldämmend aufgehängt.

Durch die Kombination dieser Komponenten, kann jede Wohneinheit je nach Wunsch beheizt werden. Für die Trinkwasserversorgung im Außenbereich wird im Terrassenbereich bzw. auf den Balkonen der Anschluss eines Aussenwasserhahns vorbereitet.

Die Ablaufleitungen werden generell in Kunststoff hergestellt, wobei die Falleleitungen und Ablaufleitungen im Dachgeschoß mittels Isolierung schalldämmend ausgeführt werden.

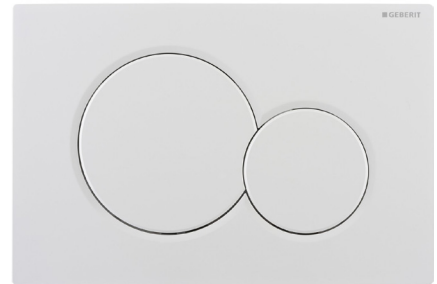
Die Wohnungsabläufe werden mittels PE-HD Abflussrohr ausgebildet.

Die Verlegevorschriften des Herstellers werden eingehalten, um den gewünschten Schalldämmeffekt zu gewährleisten.

Sämtliche innenliegende Nassräume werden mittels Einzelventilatoren und Abluftleitung mechanisch be- und entlüftet. Entlüftungsleitungen werden in PVC DM 100 mm ausgeführt und wo nötig normgerecht gedämmt.

Standardmäßig sind keine Abluftleitungen für Küchendunst vorgesehen (Einbau von Umluftgeräten seitens des Käufers).

Toilette



Badkeramik Concept 300
Wand-WC tiefspülend ,Betätigungsplatte Geberit Sigma01 weiß.
(Accessoires sind nicht Bestandteil der Ausstattung)

Dusche

Die Duschen werden als moderne bodenebene Duschflächen ausgeführt.

Duschtrennwände aus Glas werden nur fix und bis zu einer Größe von 80x210 ausgeführt.





Regendusche Marke Holter mit Handbrause
und Mischarmatur nach Wahl Architekt

Waschbecken

Badkeramik Concept 300
Waschtisch-Einhandmischer chrom, Grohe Eurosmart C



Oberflächen .7

Malerarbeiten

Alle Innenwände und Innendecken mit hellem lösungsmittelfreiem gewalztem Farbanstrich (Produkt Synthesa; Innendispersion Extra) Ausnahmen nach Maßgabe des Architekten.

Fliesen / Steinmetz

Boden- und Wandbeläge in Bädern, Duschbädern, WC's aus Feinsteinzeug.

Format 30/60 cm, Boden auf Wunsch im Format 60/60cm mit hellgrauer Verfugung.

Verfliesungshöhe im Duschbereich 2,10m, Waschbeckenbereiche sowie hinter Toiletten (wenn vorhanden bis Oberkante Vormauerung) ca. 1,20m : restliche Wandflächen seidenmatt gemalt mit Sockel 6cm.

bzw. nach Wahl des Architekten + Badezimmerplan



Wände voraussichtl. Metro Fliesen weiß



Fliesen Boden voraussichtl. färbig im Retro look oder färbiges Moaik

*)

Die in den Kapiteln „Einbauegegenstände“ und „Fliesen“ gezeigten Abbildungen der Badezimmer, dienen nur der Veranschaulichung des in der Bildunterschrift genannten Gegenstands. Andere auf den Bildern erkennbare Gegenstände können von jenen in dieser Beschreibung ausgewiesenen abweichen und dienen ausschließlich der Illustration.

Bodenbeläge in Wohnräumen sowie Dielen.



Voraussichtlich Eiche Kurzdielen
3-Schicht lackiert

Tischlerarbeiten .8

Wohnungseingangstüren (Innenbereich)

Einflügelig mit Durchgangslicht ca. 90 x 210 cm. Glatte Türblatt (keine Profilierung)
Innen weiß lackiert (oder gegen Aufpreis in jeder anderen Oberfläche) außen weiß.
(Widerstandsklasse WK 2) mit Absenktdichtung oder Anschlagdichtung (2cm Stufe) am
Boden, Blockzarge , Sicherheitsdrücker T 30 (innen Winkelbeschlag), Türspion. Elektrische
Zugangssicherungen für den Betrieb einer großteils selbstversorgenden
Behbergungsunterkunft

Innentüren

Schiebetüren 2,10m, nach baulicher Notwendigkeit vor oder in der Wand laufend auf Hava-
Schienen; Muschelgriff rechteckig Edelstahl matt, flächenbündig eingelassen, Produkt: Edelstall
Muschelgriff Werksdesign Modell 4251 oder Gleichwertiges,
Doppeltüren: gleiche Ausführung

Innendrehtüren in weiß: mit 3-seitiger Gummidichtung, Holzzarge mit überfäztem (aufschlagendem)
Türblatt, Konstruktionsstärke Türblatt ca 40 mm, Türblatt in Röhrenspanausführung mit Decklage
und Massivanleimer, Oberfläche: deckend weiß (oder mit Sonderwunsch nach Wahl der Kunden)
lackiert, Durchgangshöhen Drehtüren: 2,10m

Allgemein und Außenanlagen .9

Hauseingang | Stiegenhaus | Kellerflure

Hauseingang, Stiegenhaus und Hof werden restauriert bzw. nach Architektenwunsch neu gestaltet. Klingeltableau vor dem Hauseingang.

Verglasungen gem. bauphysikalischer und baubehördlichen Angaben.
Wo nötig und möglich abgehängte Gipskartondecke für Installationen und Beleuchtung
Bewegungsmelder zur Beleuchtungssteuerung in allen Geschossen.

In Allgemeinräumen (z.B. Waschküche, Technik etc.) werden nach Erfordernis Feuchtraumsteckdosen und Schiffsleuchten angebracht. Die Abrechnung erfolgt über den Stiegenhauszähler.

Garten u. Grünflächen, Hofgestaltung

Etwaige Grünbereiche im allgemein zugänglichen Hof werden gesäumt (Sichtbetonsockel bzw. Rigolrinne) ausgeführt und nach Vorgabe der Fachplaner ganzjahrestauglich bepflanzt.

Sicherheitseinrichtungen | Beschilderung

Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen, wie Feuerlöscher, Normal- und Notbeleuchtung (genaue Beschreibung unter Elektroinstallation) und Beschilderungen (u.a. Top- u. Geschößkennzeichnungen) sind vorgesehen.

Fahrradabstellmöglichkeiten

Ein allgemeiner Abstellplatz für Fahrräder ist im Hofbereich vorgesehen.

Mülltonnenabstellfläche (Hof)

Boden rutschsicher und pflegeleicht (tausalzbeständiger Beton im Gefälle)
Wasseranschluss zur Reinigung der Hoffläche, Bodenablauf

Garagen

Es werden keine Abstellplätze errichtet.

Das Haus wird nach Fertigstellung gereinigt übergeben. Außerdem werden alle definitiven Versorgungsanschlüsse für Wasser, Heizung, Strom, Telefon und Kabel TV hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels städtischen Kanals.

Die in den Plänen dargestellten Möbel oder Gegenstände dienen als Möblierungsvorschlag bzw. als Installationsgrundlage für Elektro-, Sanitär- und Heizungseinbauten. Wenn nicht explizit angeführt (z.B. Sanitäreinrichtung) gelten diese jedenfalls NICHT als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Auf Grund neuer Erzeugnisse/Produkte und fortschreitender Bautechnik können anstelle der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Leistungen und Gegenstände andere, jedoch nur ähnliche bzw. gleichwertige verwendet werden.

Abweichungen von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten und aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Dies gilt auch für Ausführungs- und Konstruktionsänderungen, die durch die Bauvorschriften der Behörden oder ÖNORMEN bedungen werden.

Heizwärmebedarf HWB Wert:
siehe Energieausweis