

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIEN-WOHNHAUS,

KROTTENBACHSTRASSE 287,

1190 WIEN

(Stand 20.02.2018)

1. BAUBESCHREIBUNG

1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Krottenbachstraße ist eine Straße im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Sie stellt die Hauptverbindung von Oberdöbling zu den Heurigenorten Salmansdorf und Neustift am Walde her. Der 19. Gemeindebezirk gilt als sehr gehobener Stadtteil, oft wird er auch aus seiner historischen Entstehungsgeschichte als „Villenviertel“ bezeichnet. Die Lage des Mehrfamilien-Wohnhauses ist beinahe am Ende der Krottenbachstraße, fernab von innerstädtischen Trubel – das Naherholungsgebiet Wienerwald liegt ebenso in Gehreichweite wie die zahlreichen städtischen Parkanlagen, wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Schlosspark oder der Schwarzenbergpark. Trotz der relativen Stadtgrenzennähe ist die Gegend hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie ans Netz der Wiener Linien angebunden. In nur 2 Minuten Gehwegdistanz befindet sich die Autobushaltestelle 35A, welche die direkte Verbindung zur Schnellbahnstation Krottenbachstraße S45 herstellt oder weiter zur U6-Station Nußdorfer Straße, welche als wichtigste Verteilerlinie in Wien gilt.

1.2 Allgemeine technische Daten

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Kanal: Alle Fäkalwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Niederschlagswässer werden auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht oder in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe ohne fossile Energiezufuhr. Die Kalt- und Warmwasser- bzw. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede Wohnung einzeln. Die Ablesung erfolgt durch eine Fernablesung des Netzbetreibers über die Verteilereinheit im Technikraum.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Wiener Netze GmbH.

Müllentsorgung: Zur Sammlung der Abfälle gibt es einen Müllplatz im Freien, welcher nahe dem Zugang situiert ist. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Abfallwirtschaft und Abfallentsorgung der MA 48.

1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Mehrfamilien-Wohnhaus Krottenbachstraße 287 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 8 topographischen Einheiten. Das Gebäude besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und zwei (auf Käuferwunsch TOP8 möglicherweise drei) Dachgeschoßen. Sämtliche Geschoße sind durch einen behindertengerechten Aufzug verbunden, der über einen Halt in allen Geschoßen verfügt. Die offene Tiefgarage im Untergeschoß weist 6 PKW-Stellplätze aus. Zu- und Abfahrt erfolgt direkt über die Krottenbachstraße. Im Untergeschoß sind neben der Tiefgarage auch

Nebenräume wie Haustechnikraum und Kinderwagenabstellraum untergebracht. Weiters befinden sich hier die Einlagerungsräume der Wohnungen, welche zusammen mit einem großzügigen Fahrradabstellraum kombiniert sind.

1.4 Aufschließung

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über einen Hauszugang in der Krottenbachstraße, über den auch der Müllplatz erreichbar ist. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind UPC-Anschlüsse (Kabelfernsehen und Internet), sowie Telefonanschlüsse (A1 Telekom) in allen Wohnungen vorgesehen. Ein Parabolspiegel für die SAT-Anlage (Astra 19,2°) für den Empfang von DVB-T wird aufgestellt.

1.5 Bauwerk-Rohbau

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

Außenwände: Stahlbetonwände ca. 20 cm mit Vollwärmeschutzfassade aus hocheffizienter Dämmung auf Resolharzbasis, ca. 9 cm.

Wohnungstrennwände, bzw. tragende Innenwände: Stahlbetonwände mit wenn erforderlich ein- oder zweiseitiger Gipskartonvorsatzschale.

Zwischenwände: Nichttragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau 10 cm.

Kellerabteile: Holzschalung auf Unterkonstruktion.

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken bzw. Poterien in Gipskarton oder Kellerdämmplatten.

Dachkonstruktion: kombinierte Flachdach-Steildachkonstruktion aus Stahlbetondecken (Sargdeckel) mit darüberliegender Wärmedämmung, Oberfläche: Dachverblechung aus Zinktitanblech bzw. Bodenbelag Dachterrasse Holzbohlen gem. Verkaufsplänen, mit Aufbau lt. Angaben Bauphysik.

Kellermauern: dichte Stahlbetonwände.

Balkone, Terrassen: Die Unterkonstruktion besteht aus Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt. Holzbohlenbelag gem. Verkaufsplänen.

Wärmedämmung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der Einreichung gültigen Bauordnung.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem, Reibputz in Standardfarbe. Erker als farblicher Akzent.

1.6 Bauwerk-Technik

Aufzug: barrierefreier Personenaufzug für Haltestellen vom Untergeschoß bis ins zweite Dachgeschoß (Wohnungsfahrt TOP8). Die Wohnungsfahrt kann auf Wunsch mit zusätzlicher Gäste/Penthaussteuerung nachgerüstet werden.

Garagenein- und -ausfahrt: erfolgt über eine ampelgeregelte, beheizte Rampe über öffentliche Straße.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über die Heizzentrale im Haustechnikraum. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Fernablesung auf Käuferwunsch optional möglich. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM. Wärmeabgabe erfolgt durch

Fußbodenheizung, mit Temperaturregelung für jeden Raum getrennt. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen.

Kühlung: In den Wohn- und Schlafräume in den Dachgeschoßwohnungen werden Kälte-Inneneinheiten an der Decke installiert. Diese Geräte werden mittels Infrarot-Fernbedienung bedient und ein 2-Zonen Intelligent Eye Sensor verhindert, dass Personen direkt vom Luftstrom getroffen werden. Die Ausführungsvariante ermöglicht flüsterleisen Betrieb, während die erneuerbare Energie von der Wärmepumpe im Technikraum bereitgestellt wird.

Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizzentrale im Technikraum mittels Wärmepumpe.

Lüftung: Natürliche Lüftung über Fenster (Anordnung siehe Plan); mechanische Entlüftung der Bäder und WCs zusätzlich mittels Ventilatoren. Mechanische Lüftung der innenliegenden Kellerräume nach Erfordernis. Die offene Garage verfügt über eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung.

Stiegenhaus: Ausführung und Brandschutz gemäß behördlichen Vorschriften.

Erdungs- und Blitzschutzanlage: Anlagen gemäß ÖNORM-Vorgaben.

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Gärten: Wohnungen in den Erdgeschoßen verfügen über einen Garten mit einer Terrasse. Die rasenbegrünter Gärten haben einen Zugang direkt aus der Wohnung, als auch über den gemeinschaftlichen Hauszugang (Gartentor).

Hauseingangsportal: Aluglas-Konstruktion, System Schüco, eloxiert oder pulverbeschichtet, Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau, Isolier-Verglasung, elektrischer Türöffner, Gegensprechanlage.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz im Stiegenhaus nahe Eingangstür.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen, EI2-30-C Türen: Türblatt in brandschutztechnisch notwendigen Anforderungen, selbstschließend.

Hauptstiegen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, Kernbetonstufen, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Stiegen: Geländer aus Flachstahlstehern, Geländerfüllung aus vertikalen Flachstahlstäben, Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau, pulverbeschichtet.

2. AUSSTATTUNG

2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Fertigparkett Eiche Natur, matt lackiert, vollflächig verklebt
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag.
- Holzbohlenbelag: bei allen Balkonen, Terrassen und Dachterrassen.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.

- Bad und WC: keramischer Belag, Restflächen mit weißer Wandfarbe gemäß Fliesenplan. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind.

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten (sichtbar): Geschoßdecken gespachtelt und gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken oder Poterien in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WCs und bei Erfordernis).

2.2 Ausbauteile innen

Innentüren: Türdurchgangshöhe 2,00 m. Holzzargen, gefälzte Türblätter, Klimakategorie I bzw. a, ca. 40mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge.

Innentreppe Maisonette-Wohnung: Holzwangentreppe, Stufen in Holz passend zu Parkettboden Eiche, einseitiges Geländer in Holzkonstruktion, an der Wand ein Holzhandlauf mit Montagerosetten.

2.3 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Türdurchgangslichte 2,00 m. Klimakategorie III bzw. c, einbruchshemmend Widerstandsklasse WK3 mit Mehrfachverriegelung, EI2-30 als Doppelfalzausführung. Oberfläche Türblatt lasiert, beschichtet. Standardfarbe, Sicherheitsbeschlag.

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststofffenster, außen mit Aluminiumclips, ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis. Kurze Seite der Eckfenster teilweise Fixverglasung, bzw. nach Verkaufsplänen.

Sonnenschutz: Fassade Süd-Ost / Süd-West: bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren Außenjalousienkästen mit Blende und elektrischer Bedienung. In den Dachgeschoßwohnungen sind teilweise Außenjalousienkästen mit Blende ausgeführt, gem. Ausführungsplanung. In den übrigen Wohnungen sind bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren Außenjalousienkästen mit elektrischer Bedienung vorbereitet.

Fensterbänke: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau.

Fensterbretter: Gussmarmor oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer Balkone u. Terrassen, Absturzsicherungen französische Fenster: Geländer aus Stabstahl, verzinkt und/oder pulverbeschichtet in Farbe RAL 7016 Anthrazitgrau.

Geländer Dachterrassen, Absturzsicherungen: Glasgeländer mit eingespannter Verbund-Sicherheits-Glasscheibe (VSG).

2.4 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: Keramisches Waschbecken. Einzel- bzw. Doppelwaschtische gemäß Verkaufsplänen (Doppelwaschtisch auf Käuferwunsch teilweise möglich), Einhandmischbatterie; siehe Mustermappe.

Badewanne: Fabrikat Laufen Pro, Länge 170cm, Breite 75cm, Tiefe 41cm; weiß alpin; Einhandmischbatterie; siehe Mustermappe.

Dusche: Duschwanne mit Schallschutzpads Fabrikat Laufen, Maße 90x90, weiß alpin; Einhandmischbatterie; siehe Mustermappe.

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss mit Abdeckung und Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Verkaufsplänen.

WC-Ausstattung: Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe. Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Kunststoff, Standardfarbe, siehe Mustermappe.

Handwaschbecken: Kalt- und Warmwasseranschluss. Einhandmischbatterie, siehe Mustermappe.

Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe: Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung min. lt. Vorschriften.

Türklingel: Audio-Video-Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel (oder gleichwertiges): TV: Ansteckdose für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jedem Aufenthaltsraum jeder Wohnung.

Wasseranschluss Außen: in den zugeordneten Gärten, je Dachterrasse und Terrasse wird eine frostsichere Außenarmatur für den Wasseranschluss ausgeführt.

3. GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen ÖNORMEN 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. Der Wohnungskäufer wird über derartige bzw. wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Die TOP-Nummerierung kann sich auf Grund von Wohnungszusammenlegungen auf Käuferwunsch noch ändern. Erst nach Verkauf aller Wohnungen mit bestätigter Variantenwahl werden die TOPs fortlaufend, beginnend vom Erdgeschoß aus, durchnummeriert.