Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WOHNUNGEN - MIKROBÜROS

(Stg.2 – Top 15,16,19,20,21,27,28,31,32,33,39,40,49,50)

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Wien sowie der Bauordnung für Wien inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung.

Alle sonstigen technischen Regelwerke, wie z.B. Normen finden auf den Bau und die Ausstattung dann keine Anwendung, wenn sie geltenden Gesetzen widersprechen, oder Bereiche regeln die bereits durch Gesetze oder Verordnungen ausreichend geregelt sind (z.B. Umfang der OIB-Richtlinien), oder nicht dem Stand der Technik entsprechen, bzw. dies nicht ausreichend belegt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Bau und die Ausstattung eine andere als die in technischen Regelwerken vorgesehene Lösung umgesetzt werden kann, sofern diese Lösung technisch gleichwertig ist bzw. unter dem Aspekt des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses besser geeignet erscheint.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

1.	Bautechnik/ Architektur
1.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	geschosshohe Kunststoff-Fensterkonstruktion mit Alu-Deckschale, Farbe lt. Farbkonzept, 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik; je Mikrobüroraum wird bei mindestens einem Fenster ein Dreh-Kippflügel mit Öffnungsbegrenzer mit Einhandbeschlag vorgesehen; ansonsten Drehflügel bzw. Fixverglasung; Außenfensterbank in Alu natur; Innenfensterbank Verzalit weiß. bei Fenstertüren kein besonderer Sicherheitsstandard.
1.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Ein außenliegender Sonnenschutz (Raffstores) wird inkl. UP-Raffstore-Kästen und Verkabelung für elektrische Bedienbarkeit mittels Funksteuerung ausgestattet.
1.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. gesetzlichen Bestimmungen. Schachtwände mit Gipskartonbeplankung (EI 90), gespachtelt und gemalt.
1.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe 2,0m
Zargen Mikrobüro-Eingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung; systemkonform mit der Eingangstüre.
Mikrobüro-Eingangstüren	Eingangstüren mit unterem Anschlagprofil, Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion und Top- Nummerierung; Mikrobüro-Eingangstüren mit Brandwiderstandsklasse EI ₂ 30, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf gekröpft.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.

Innentüren	Türblätter mit Wabenaufbau, weiß beschichtet Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluftgitter; Beschlüge in Leichtmetall.
1.5.	Böden
Mikrobüro	Laminatfußboden, schwimmend verlegt, samt Sockelleiste.
VR bei Laubengang	Feinsteinzeug
WC+Dusche	Keramische Fliesen 30/30.
1.6.	Wände
WC+Dusche	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 20/40 im Spritzwasserbereich, in etwa raumhoch (Verfliesung endet oben mit einer ganzen Fliese, darüber gespachtelt und gemalt).
1.7.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß
1.8.	Einlagerungsräume und Kellergänge
Böden	Einlagerungsräume: Stahlbeton-Platte unbehandelt. Kellergänge: Beschichtung.
Wände	Stahlbeton
Decken	Stahlbeton, wenn erforderlich zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept; mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre) nicht versperrbar; Beschlüge in Leichtmetall, Funktion nach Erfordernis.
Trennwände	System-Trennwände (Holz) Türen inkl. Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Statische Zu- und Abluft.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Elektroinstallationen	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen und Absperrungen sind im E-Zählerraum im Untergeschoß untergebracht. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und den Energielieferanten (Einzelvertrag).
2.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom
TV	Telekabel-Anschluss für Fernseher, Rundfunk im Mikrobüro lt. Vorgaben des Anbieters.
Telefon	A1 Telekom-Anschluss im Wohnzimmer lt. Vorgaben des Anbieters.
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang; Klingeltaster bei der Mikrobüro-Eingangstüre. Bei jedem Mikrobüro wird bei der Eingangstüre eine Innensprechstelle hörerlos, mit integrierter Klingel installiert.
Brandschutz	Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.
2.3.	Elektrotechnik - Installationen (ohne Geräte)
Schalter	Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Kreuzschalter, bei mehr als 3 Schaltstellen Taster vorgesehen; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für WC.
Stromkreise	Kombinierter Stromkreis für 3 Steckdose, Licht, Sonnenschutz E - Herd 1 Gefriergerät 1 <hr/> 5

Unterputzverteiler	<u>Vorraum:</u> 1 Schwachstrom - Medienverteiler für TV, Telefon mit Einfachsteckdose. 1 Stromunterputzverteiler
Auslässe, Steckdosen	<u>Mikrobüro-Eingangsbereich:</u> 1 Stk Deckenlichtauslass 1 Stk Reinigungssteckdose 1 Stk Telefonanschlussdose 1 Stk Doppelsteckdose (in Kombination mit TEL-Dose) 1 Stk EST und ESW- Verteiler 1 Stk Home Rauchmelder 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal, für zweite (Wohnungs-) Eingangs- und Hauseingangtür <u>Mikrobüro-WC+Dusche:</u> 1 Stk Deckenlichtauslass 1 Stk Wandlichtauslass (direkt geschaltet) 1 Stk Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch 1 Stk Anschluss Abluftventilator <u>Mikrobüro-Arbeitsraum:</u> 2 Stk Deckenlichtauslass (getrennt schaltbar) 1 Stk Reinigungssteckdose 4 Stk Leerdose mit Vorspann zu ESW-Verteiler 2 Stk Doppelschukosteckdose 1 Stk Doppelschukosteckdose (im Raum verteilt angeordnet) 1 Stk Schukosteckdose Kühlschranks 1 Stk Schukosteckdose Gefrierschranks 2 Stk Schukosteckdose Küchenzeile 1 Stk Schukosteckdose Dunstabzug 1 Anschluss Kochplatte 1 Stk Home-Rauchmelder
Anschlüsse elektr. betrieb. Sonnenschutz (Funk)	Anschluss außenliegender Sonnenschutz
2.4.	Heizung
Beheizung	Die Beheizung erfolgt mittels Heizkörper mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend ÖNORM H 7500.
Wärmemengenzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Fernablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE (Einzelvertrag).
2.5.	Lüftung
WC+Dusche	Entlüftung WC+Dusche mittels Einzelventilatoren. Die Grundentlüftung erfolgt mittels Hygrostatsteuerung. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung erfolgt mittels Ein/ Ausschalter.
Kochnischen ohne öffentbare Fenster	Kochnischen erhalten einen mechanischen Einzelentlüfter, eingebunden in einen Sammelstrang; die Schaltung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter.
Schalldämmlüfter	Luftnachströmung über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter.
2.6.	Sanitäre Einrichtungen
Kochnische	Eckventile für Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss für Spüle; Ablaufanschluss; Kaltwasser-Doppelspindelventil für Geschirrspüler, Anschlussleitungen je nach bautechnischer Möglichkeit Auf- oder Unterputz.
Dusche	Duschtasse 80/80cm, Stahlblech weiß emailliert. Einhand-Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Waschtisch	Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß, Größe ca. 60/45 cm, mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
WC	Hänge-WC als Flachspüler aus Sanitärporzellan weiß, 2 Mengen Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß; Kunststoffstuhlbrett mit Deckel weiß.
Wohnungsstation/ Zählung	Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kaltwasser und Heizung in jeder Nutzungseinheit in der Wohnungsstation integriert lt. Installationsplan.

3. Sonstiges

Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten, dem Kellerabteil auch die Hauseingänge, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum und den Müllraum sperren kann. Schließsystem Klasse AZ (Basissicherheit gegen Einbruch mit Ziehschutz).
Beschriftung	Beschriftungen der Stiegenhäuser, Stockwerke, Allgemeinräume und sonstigen Räumen nach behördlichen Vorschriften und lt. Beschriftungskonzept. Fluchtwegbeschilderung lt. behördlichen Auflagen. Zusätzlich sind Widmungstafeln lt. Vorgabe anzubringen.
Sonderausstattung	Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausführt werden (siehe Informationsblatt über Sonderwünsche).
Einrichtung	In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält. Dies ist in der praktischen Erfahrung begründet, dass standardmäßige Spülen und Herde in den, von den Nutzern ausgewählten Einbauküchen in der Regel nicht hineinpassen und dass eine allfällige Refundierung bei Entfall von Spüle und Herd unverhältnismäßig gering wäre. Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich sind selbstverständlich auch nicht in den Kosten einkalkuliert. M: Der Nutzer verpflichtet sich allerdings, Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich binnen einer Frist von 2 Monaten ab Übergabe der Wohnung auf eigene Kosten zu beschaffen und funktionstüchtig zu installieren.
Änderungsvorbehalt	Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Miet-/ Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.
Gewährleistung	Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.
Baustellenbegehungen	Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.