

WOHNMODUS 22

LEBEN IN DER WAGRAMER STRASSE

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnhausanlage-Wagramer Straße

Wagramer Strasse 114, 1220 Wien

Ein Projekt der



EMPTOR1 IMMOBILIEN
—GMBH—

Projektdaten:

Ort: 1220 Wien
Straße: Wagramer Straße 114,
Einlagezahl: EZ 628
Katastralgemeinde: 01660 Kagran
Fläche: 792 m²

Die Wohnhausanlage im Überblick

Die Anlage besteht aus insgesamt 38 Eigentumswohnungen und 24 PKW-Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage. Die Anlage gliedert sich in 2 Gebäude: Dem Hofgebäude und dem Haupthaus. Das Hofgebäude verfügt über 2 Wohngeschoße (EG und 1OG.) und 4 Wohneinheiten. Im vorderen Bauteil gibt es 5 Obergeschosse und 2 Dachgeschosse mit insgesamt 34 Wohneinheiten.

Allgemeinräume, wie Einlagerungsräume, Fahrradräume Kinderwagenabstellraum befinden sich Erdgeschoss. Zentral in der Mitte im Hof wird ein Spielplatz errichtet.

Die Haustechnikräume für Wasseranschluss, Heizung und Elektroversorgung befinden sich im Kellergeschoss.

ALLGEMEINE BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise [Stahlbeton für alle tragenden Bauteile] errichtet und ist durch ein Steildach abgeschlossen. Die Fassade wird in einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung wird durch eine zentrale Energieversorgung sichergestellt und für jede Wohnung separat gezahlt und abgerechnet.

STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über Trafos im Kellergeschoß durch die WIENER NETZE GmbH (Netzbetreiber) und wird für jede Wohnung separat gezahlt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe kann der Stromanbieter vom Nutzer frei gewählt werden.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung durch den Energieversorger Engie separat gezahlt und abgerechnet.

1 WOHNUNG

1.1 Türen

Wohnungseingangstüre

Zargen	Falzzarge, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Türblatt	Glatte Holztürblatt, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Ausführung gefalzt stumpf einschlagend, Klimakategorie C, Einbruchsklasse WK 3.
Beschlag	Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre, Türspion (wird auf Käufer angepasst), Freilaufgleitschientürschließer je nach brandschutztechnischem Erfordernis.

Innentüren

Zargen	Holzzargen, Farbe: weiß ähnlich
Türblatt	Glatte Holztürblatt, Falztüre in den Nassräumen gekürzt (Lüftungszwecke) Farbe: weiß ähnlich.
Beschlag	Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten, im Bereich WC und Bad mit „frei/besetzt“ anzeige

Schiebetüre

Türblatt	Glatte Holztürblatt vor Trockenbauwand, Farbe: weiß ähnlich.
Beschlag	Griffmulde in Edelstahl

1.2. Bodenbeläge

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge sind den Plänen zu entnehmen.

Wohnraum, Zimmer, Vorraum, Gang	Parkett
Abstellraum ohne WM	Parkett
Abstellraum mit WM	Keramischer Belag
Küche wenn getrennt	Keramischer Belag
Bad, W	Keramischer Belag
Dusch	Keramischer Belag
Loggien, Balkon, Terrassen (EG-5.OG):	Betonplatten
Terrassen im DG	Holzbelag

<u>Parkett</u>	Eiche geklebt, ca. 4 mm Nutzschrift o. glw. inkl. Sockelleisten geklebt
<u>keramischer Belag</u>	3 Mustern zur Wahl, Steinzeug Format 30x60cm im 1/4 Verband verlegt, Rutschklasse gemäß Anforderungen od. glw.
<u>Betonplatten</u>	Außenräume mit Betonplatte 50x50cm od.glw.
<u>Holzbelag</u>	Holzdielen geriffelt , Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

1.3. Wandbeläge

<u>Allgemein</u>	Wohn und Nebenräume, Stahlbetonwände und Gipskartonwand gespachtelt mit Innendispersion Farbe: weiß ähnlich. Wo technisch notwendig Revisionsöffnung aus Gipskarton.
<u>Wände Bad</u>	Kermischer Belag Format: 30x60cm, Im Kreuzverband verlegt. Bis Oberkante Türzarge
<u>Wände WC</u>	Keramischer Belag, Format 30x60cm nur hinter WC ca 1.25m hoch

1.4. Fenster und Fenstertüren

Rahmen	Fensterrahmen, -stock weiße PVC Konstruktion, außenandersfärbige Aludeckschalen, Farbe gemäß architektonischen Gestaltungskonzept
Beschläge	Fa. Hoppe, „Amsterdam“ od. glw.
Fensterbank	Farbe innen weiß, mit Schichtstoffplatten beleimte Spanplatten
Sonnenschutz	außenliegender Raffstore (1.DG und 2.DG) oder Rollläden (EG), Fa. Hella od. glw. elektrischer Betrieb vertikale Fenster im 1. – 4. Obergeschoss mit Innenbeschattung versehen und die Vorbereitung für außenliegende Beschattung wurde getroffen

1.5. Absturzsicherungen

Balkone Geländer	aus verzinkter Stahlkonstruktion. (generell verzinktes Flachstahlgeländer mit verzinktem Handlauf)
Trennwand	verzinkte Stahlkonstruktion mit Eternitfüllung od. glw. als Trennwand zur nächstgelegenen Loggia/Balkon/Terrasse

1.6. Sanitär

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Plan.

<u>1.6.1 WC</u>	WC Einrichtung laut Plan.
Wandklosett	Hänge WC Keramik , Sitz und Deckel Kunststoff, Farbe weiß,
Drückerplatte	Kunststoff mit 2 Mengenbetätigungen Chromoptik
Handwaschbecken	aus Sanitärkeramik Farbe: Weiß
Waschtischarmatur	Einhandmischer, Farbe Chrom
<u>1.6.2. Bad</u>	Bad Einrichtung laut Plan
Waschtischanlage	1-2 Waschtische gemäß Plan aus Sanitärkeramik Farbe: weiß
Armatur	Einhandmischer, Farbe Chrom
Badewanne	Einbauwanne aus Kunststoff, Farbe: Weiß ca 180x80
Badewannenarmatur:	Wannenfüll und Brausebatterie, Handbrause für Badewanne inkl. Brauseschlauch und Brausehalter, Farbe Chrom
Dusche	bodenebene verflieste Dusche
Duscharmatur	Wandarmaturenset, Handbrause inkl. Brauseschlauch und Brausestange, Duschkopf , Farbe: Chrom
Duschabtrennung	aus Klarglas mit Drehtür laut Plan
WM-Anschluss	Abdeckplatte verchromt Kaltwasser über Wandanschluss inkl. Absperrventil
Handtuchheizkörper	Sprossenheizkörper mit Elektrischen Betrieb
<u>1.6.3. Loggien, Terrassen, Balkone, Eigengärten</u>	
Wasseranschluss:	Selbstentleerender frostsicheres Auslaufventil Anzahl und Lage gemäß Plan

1.6.4. Küche Kücheninstallation (Wasser und kanal) wird auf Putz geführt

1.6.5 Heizung

Wärmezufuhr: Fußbodenheizung mit einem Raumthermostat steuerbar

1.6.6 Lüftung

Bad	Einzelventilatoren, 2stufig (Grund- und Bedarfslüftung), die Ventilatoren laufen permanent auf Grundlast
WC	Einzelventilatoren, 1stufig, inkl. Nachlaufrelais
Küche	Umluft-Ventilator, keine Anschlussmöglichkeit für einen Abluft – Dunstabzug
Wohnküche	Komfort Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, für kontinuierliche Frischluft. 3 Stufiges Gerät mit Ein- und Ausschalter.

1.6.7. Klimaanlage

Split Klimaanlage Vorbereitung Inneneinheit Lage lt. Plan. (Wohnzimmer, Schlafzimmer), wird nur im DG 1 und DG 2 ausgeführt

1.7. Elektrotechnik

Schalter-und Steckdosenprogramm: Kunststoff Fa. Schrack od.glw., Farbe: weiß

Abstellraum, Schrankraum

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter (innen)
- 1 Steckdose
- 1 Wohnungsverteiler Starkstrom (falls im Vorraum nicht möglich)
- 1 Wohnungsverteiler Nachrichtentechnik (gleicher Verteilerkasten wie Starkstrom) mit Anspeisung zu E-Steigschacht (falls im Vorraum nicht möglich)

Badezimmer

- 5-6 Halogenspots in der abgehängten Decke
- 1 Wandauslass über Waschtisch direkt schaltbar
- 1 Doppelsteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch in Kombination
- 1 Ventilatoranschluß 2stufig (Grundlast und Betriebslüftung) über Kontrolllichtschalter und Schaltuhr geschaltet
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Trockner

1 Anschluß für Heizpatrone Badezimmerheizkörper über Schaltuhr geschaltet

Eingangsbereich außen

1 Glockentaster

Flur, Gang

1 (2) Deckenauslaß mit Aus- oder Wechselschaltern
1 Steckdose
1 Audio-Gegensprechapparat (Außengerät mit BUS-fähiger Kamera)

Kochnische, Küche:

1 Deckenauslaß mit Ausschalter
1 Herdanschlußdose mit 1,5 m Kabel
1 Steckdose für Backrohr
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Dunstabzugshaube
1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank
3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
1 Steckdose unter Schalter (nur bei Küchen)
1 Wandauslaß bei Abwäsche (direkt schaltbar)
1 Anschluß für Ventilator mit Schalter

Terrassen, Loggien, Balkone

1 Deckenauslaß mit 1 Ausschalter oder 2 Wechselschaltern (innen)
1 Terrassenleuchte iGuzzini VID 1x26W o. glw.
1 FR-Steckdose

Terrassen Dachgeschoß

1 - 2 Wandauslässe mit Aus-, Wechselschalter oder Taster
(Stromstoßschaltung)
(innen)
1 - 2 FR-Steckdosen

Vorraum

1 - 3 Deckenauslaß mit 2 Wechselschaltern, teilweise mit
Kreuzschaltern oder
Tastern (Stromstoßschaltung)
1 Steckdose
1 Audio-Gegensprechapparat
1 Wohnungsverteiler Starkstrom

1 Wohnungsverteiler Nachrichtentechnik (gleicher Verteilerkasten wie Starkstrom) mit Anspeisungen zu E-Steigschacht

WC

1 Wand- oder Deckenauslaß mit Ausschalter (innen)
1 Ventilatoranschluß über Nachlaufrelais geschaltet

Wohnzimmer

2 Deckenauslässe mit Ausschaltern, teilweise mit Wechselschaltern
1 Steckdose unter Schalter zu Vorraum
2-3 Doppelsteckdosen
1 TV-Steckdose Telekabel
1 A1 Telekabel-Steckdose
1 Telefonsteckdose
1 Leerverrohrung 25 mm Ø ab IT-Verteiler mit eingezogenem Vorspanndraht für Datenanschluß

Zimmer

1 Deckenauslaß mit Ausschalter
1 Steckdose unter Schalter
3 Doppelsteckdosen
1 Leerdose mit Rohrverbindung (Rohr 25 mm) und eingezogenem Vorspanndraht für TV-Steckdose zu IT-Verteiler im Vorraum
1 Leerdose mit Rohrverbindung (Rohr 32 mm) und eingezogenem Vorspanndraht für Telefon-Steckdose zu IT-Verteiler im Vorraum
Rohrverbindung (Rohr 25 mm) und eingezogenem Vorspanndraht für EDV - Steckdose zu IT-Verteiler im Vorraum

1.7.1 Fernsehtechnik

Eine Versorgung mit einem Fernsehanbieter ist vorgesehen, sodass Regionalfernsehprogramme über DVB-C taugliche Geräte empfangen werden können. Dafür wird im Wohnzimmer eine betriebsbereite Anschlussdose vorgesehen.

1. 8. Eigengärten

Bewuchs:	Rasenfläche (vollständig unterkellert) (in diesem Bereich können Stauden, Büsche und In Pflanzentrogen versetzt werden)
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, h=120cm

2 Allgemeine Bauteile

2.1. Kellerausführung

Aussenwände	lt Statik in WU-Beton
Innenwände	Stahlbeton aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, lt. Statik

2.2. Fassade

Vollwärmeschutzfassade Dämmstärke nach bauphysikalischen Erfordernissen. Montage gem. Herstellerrichtlinien, Farbe nach Architektonischen Gestaltungskonzept.

2.3. Wände

Tragsystem	Stahlbeton, lt. Statik Wandanstrich mit Dispersion
Wohnungstrennwand	zu Stiegenhaus bzw. Nachbarwohnung inkl. Vorsatzschale nach bauphysikalischer Erfordernis, Farbe im Stiegenhaus gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Zwischenwände	Gipskartonständerwände, mind. 10cm einfach beplankt. Farbe weiss
Trennwände bei ER	Holztrennwandsystem Raumhoch

2.4. Bodenbeläge

Garage	mit Spezialbeschichtung Farbe nach architektonischen Gestaltungskonzept.
Stiegenhaus	Feinsteinzeug mit Sockel
Fahrrad-/Kiwaraum	Estrich versiegelt
Einlagerungsräume	Estrich / Betonplatte versiegelt
Müllraum	Asphalt mit Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Hochzug
Gang	Feinsteinzeug nach architektonischen Gestaltungskonzept
Fussabstreifer:	bei Wohnungseingangstür bündig mit Fliesen verlegt
Einlagerungsräume:	Beschichtung mit Sockel

2.5 Türen zu Allgemeinen Räumen

Stahltüren pulverbeschichtet, wenn erforderlich als Brandschutztüre.

2.6. Haustechnik

2.6.1 Druckbelüftungsanlage Stiegenhaus

Teile der Stiegenhäuser sind mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet diese sorgt im Brandfall für eine Rauchfreihaltung des Flucht- und Rettungsweges.

2.6.2 Heizhaus

Gaskesselzentralheizung mit Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung über den Energieversorger Engie.

2.6.3 Müllraum

Abluft über Dach. Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

2.6.4 ER Räume

Belüftung durch statische Zu- und Abluft.

Änderungen:

Der Planverfasser behält sich, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Wohnungsaustattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprüngliche Qualitätsnorm mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchem der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.