



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Wohnhaus

1120, Arndtstraße 50

Stand: 27.11.2024



Visuelle Darstellung: Aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken, Poterien oder Schächte nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen vorbehalten.

Vertragsleistung

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet

- + die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion),
- + die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag,
- + die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung,
- + die Herstellung der Wasserleitungen,
- + sowie Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände laut 4.3.1.,
- + die Herstellung der Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Einreichstatik, der Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

1.1 Versorgung und Entsorgung

1.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

1.1.2 Wärmeversorgung

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im KG mittels Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

1.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Zähler befinden sich im Technikraum im KG.

1.1.4 Telefonanschluss Festnetz

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Vorspann vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

1.1.5 Telekabel/Internet

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Vorspann vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

1.1.6 Abwasser

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

Es ist sind Hebeanlagen für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

1.1.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im EG situiert sind.

1.2 Allgemeines

1.2.1 Schließsystem

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem ausgestattet. Schlüssel können bei der Hausverwaltung nachbestellt werden. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraumtür, den Jugendspielraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, sowie die Wohnungseingangstür. Bei Erwerb eines Kellerabteils, sperrt dieser auch das Kellerabteil.

Bei Erwerb eines KFZ-Abstellplatzes wird zusätzlich 1 Stück Handfunksender übergeben bzw. sperrt auch der oben genannte Schlüssel.

1.2.2 Kellerabteil

Das Kellerabteil verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

2. Technische Ausführung

Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!

2.1 Wände

2.1.1 Außenwände

Die Außenwände werden aus Betonfertigteile oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Wandinnen-seite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

2.1.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände

Die tragenden Wände zum Gang werden aus Betonfertigteile oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei bauphysikalischem Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

2.1.3 Raumtrennwände

Die statisch nicht tragenden Raumtrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

2.1.4 Kellertabteil-Trennwände

Die Kellerabteiltrennwände werden als Holztrennwandsystem ausgeführt.

2.2 Decken

Sämtliche Decken werden als Elementdecken oder Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50 m hergestellt. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe durch abgehängte Decken, Unterzüge oder Poterien unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über KG an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht. In den Nebenräumen (Bad und WC) ist eine abgehängte Decke vorgesehen.

2.3 Dach

Der Dachaufbau wird laut, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.3.1 Terrassen / Balkone

Bei Terrassen über einem beheiztem Wohnraum wird der Aufbau laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.3.2 Schlosserarbeiten

Die Terrassen-, und Balkongeländer werden aus Stahlprofilen hergestellt und lackiert oder pulverbeschichtet.

2.4 Aufzug

Im Objekt wird ein Personenaufzug für ca. 8 Personen errichtet.

3. Innenausbau

3.1 Türen

3.1.1 Wohnungseingangstür

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Metallzarge, Türblatt: El₂ 30 (teilweise -C), WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Langschild, Türspion und Türnummer.

3.1.2 Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden als Metallzargen weiß, Türblatt weiß und mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt.

3.2 Fenster

3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren

Kunststoff-Alu Fenster mit 2- oder 3- fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, Beschlag Edelstahl matt.

Bei folgenden Wohnungen werden zum Teil Holz-Alu als auch Kunststoff-Alu Dachflächenfenster verbaut. Top 70 – 80.

Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores. Im Erdgeschoss und an den Dachflächenfenstern kommen Rollläden zum Einsatz.

3.3 Fußbodenaufbau und -beläge

Auf der Rohdecke mit Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit einer W3 oder W4 Abdichtung, je nach Erfordernis, abgedichtet.

3.3.1 Parkett

Parkett mit Echtholznutzschicht geklebt und für Fußbodenheizung geeignet.

3.3.2 Fliesen

Keramischer Plattenbelag gleiche Farbe wie Wandfliesen

3.4 Wandbeläge

3.4.1 Fliesenbeläge

Keramischer Fliesenbelag, gleiche Farbe wie Bodenfliesen

Verfliesung BAD: Im Bereich der Dusche/Badewanne: Verfliesung bis zur Deckenunterkante; im Bereich des Waschbeckens: Verfliesung bis ca. 1,20 Höhe. Darüber wird ein Spiegel in Fliesenebene eingelassen. Über dem Spiegel ist ein Lichtauslass. Der Rest erhält einen Fliesensockel.

Verfliesung WC: Die Toilettenrückwand wird auf 1,20 m Höhe verflieset, der Rest erhält einen Fliesensockel.

3.4.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

3.5 Wohnungsinnenstiege

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton oder Stahlkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

4. Haustechnik

Die Anmeldung von Kabel-TV, Internet, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

4.1 Elektroinstallationen

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

4.1.1 Wohnungsverteiler

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

4.2 Heizungsinstallationen

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zählrichtung.

4.2.1 Fußbodenheizung

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Ab 3 Zimmer sind zusätzlich die Zimmer mit Einzelraumregelungen ausgeführt. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner.

4.2.2 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im KG.

4.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. untenstehender Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

4.3.1 Sanitärausstattung

WC

- ✦ Tiefspül WC
- ✦ Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- ✦ Handwaschbecken

Bad

- ✦ Bei Duschen: bodeneben verflieste Dusche mit Duschrinne als Bodenablauftrinne, Duschsystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand **(wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen)**
- ✦ Bei Wanne: Einbauwanne aus Sanitäracryl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer **(wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen)**
- ✦ Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

Allgemein

- ✦ 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Kemperventil (=Wasseranschluss) pro Garten / Balkon / Dachterrasse

4.4 Lüftung

4.4.1 WC, Bad

Im WC wird ein UP-Lüfter mit Nachlaufrelais hergestellt.

Im Bad wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

4.4.2 Küche

Es werden keine Küchen ausgeführt, die Anschlüsse werden lt. Verkaufsplan vorbereitet.

4.4.3 Kühlung

In den Dachgeschoßwohnungen sind Klimaanlage vorgesehen.

5. Sonstiges

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, mündliche Absprachen und/oder Skizzen nicht.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die technische Ausführung, Grundriss sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt.

Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.

Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.