

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



---

BAU – UND  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2320 SCHWECHAT,  
BRAUHAUSSTRASSE 4A /  
FRIEDHOFSTRASSE 9

---

## Inhaltsverzeichnis:

1	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	5
1.1	Wasserversorgung.....	5
1.2	Stromversorgung .....	5
1.3	Heizsystem.....	5
1.4	Kühlungssystem.....	5
1.5	Multimediaversorgung .....	5
1.6	Regen- und Schmutzwasserentsorgung.....	5
2	Baubeschreibung .....	6
2.1	Rohbau .....	6
2.1.1	Baugrube.....	6
2.1.2	Fundamente.....	6
2.1.3	Kelleraußenwände .....	6
2.1.4	Kellerboden .....	6
2.1.5	Kellerinnenwände .....	6
2.1.6	Abdichtung .....	6
2.1.7	Decken.....	7
2.1.8	Außenwände .....	7
2.1.9	Innenwände.....	7
2.1.10	Stiege .....	7
2.1.11	Podeste .....	7
2.1.12	Terrassen und Balkone .....	7
2.1.13	Kamine .....	7
2.1.14	Rauchfangkehreraufstieg und Zugangswege.....	8
2.1.15	Aufzugsschacht .....	8
2.1.16	Dach.....	8
2.2	Außenhülle .....	8
2.2.1	Fassadenkonstruktion .....	8
2.2.2	Fenster und Fenstertüren .....	8
2.2.3	Türen und Tore .....	9
2.2.4	Hausbrieffachanlage.....	10
2.2.5	Lüftungsgitter .....	10
2.2.6	Schlüsselsafe .....	10
2.2.7	Absturzsicherung, Außentreppen .....	11
2.2.8	Außenanlagen .....	11
2.2.9	Spielplätze.....	11
2.2.10	Dachdeckung .....	11

2.2.11	Dachentwässerung .....	12
2.2.12	Balkon-/ Terrassenentwässerung .....	12
2.2.13	Kamine und Schachtköpfe .....	12
3	Ausstattungsbeschreibung .....	13
3.1	Allgemeinbereich.....	13
3.1.1	Böden .....	13
3.1.2	Wandoberflächen.....	13
3.1.3	Deckenoberflächen .....	14
3.1.4	Geländer .....	14
3.1.5	Aufzugsanlagen.....	14
3.1.6	Tiefgarage .....	14
3.1.7	Einlagerungsräume .....	14
3.1.8	Haustechnikräume .....	15
3.1.9	Müllraum .....	15
3.1.10	Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.....	15
3.1.11	Eingangsbereich und Allgemeines .....	15
3.1.12	Beschilderung .....	15
3.2	Wohnungsbereich.....	15
3.2.1	Wohnungseingangstür.....	15
3.2.2	Innentüren .....	16
3.2.3	Bodenbeläge .....	16
3.2.4	Wandoberflächen.....	16
3.2.5	Deckenoberflächen .....	17
3.2.6	Innenstiegen.....	17
4	Technische Ausstattung und Richtlinien .....	18
4.1	Allgemeinbereich.....	18
4.1.1	Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen .....	18
4.1.2	Elektroinstallationen.....	19
4.2	Wohnungsbereich.....	19
4.2.1	Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen .....	19
4.2.2	Elektroinstallationen.....	21
5	Rechtliche Hinweise .....	22
5.1	Änderungen während Bauausführung möglich.....	22
5.2	Sonderwünsche .....	22
5.3	Hinweis.....	23

2320 Schwechat, Brauhausstrasse 4a / Friedhofstraße 9

## Allgemeine Beschreibung

### Projektbeschreibung:

Die Sedlak Immobilien GmbH errichtet in der Brauhausstraße, auf einem Teil des alten Brauereigeländes, eine Wohnhausanlage mit 101 Wohneinheiten auf 3 Stiegen mit einer 2-geschoßigen Tiefgarage mit 152 Stellplätzen.

## NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE

### Allgemeines:

Das gesamte Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet mit Rücksicht auf ökologische Aspekte.

Projekttermine:	Baubewilligung	05/2014
	Baubeginn	06/2014
	Baufertigstellung	04/2016, spätestens 12/2016

Bauträger:	Sedlak Immobilien GmbH 1100 Wien, Quellenstraße 163
------------	--

Planung:	Pumar ZT GmbH Pesendorfer & Marchalek Architekten 1130 Wien, Amalienstraße 68/5
----------	---

Statiker/ Bauphysiker:	DI Thomas Gottschlich Ziviltechniker und Sachverständiger 2460 Bruck/ Leitha, Schubertstrasse 7
------------------------	---

Haustechnikplaner:	Ökoplan Energiedienstleistungen GmbH 8230 Hartberg, Am Ökopark 10
--------------------	--

Planungs- und Baustellenkoordinator:	Plan und Co. Dienstleistungen für das Bauen GmbH 1020 Wien, Praterstraße 60/Stg.1/2
--------------------------------------	--

Geometer:	KOPA Korschinek & Partner Vermessungs ZT GmbH 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 17
-----------	--

Totalunternehmer:	Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak GesmbH 1100 Wien, Quellenstraße 163
-------------------	--

Vertragserrichter und Treuhand:	Hasberger Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH 1010 Wien, Gonzagagasse 4
------------------------------------	---

# 1 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

---

## 1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wassernetz der Stadtgemeinde Schwechat.

## 1.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz.

## 1.3 Heizsystem

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Anlage wird von Energiecomfort betrieben.

## 1.4 Kühlungssystem

Die Wohnungen im Dachgeschoss werden mit Split-Klimaanlagen (je Wohnung) ausgestattet.

## 1.5 Multimediaversorgung

Radio/TV: Es wird eine Gemeinschafts- SAT-Anlage errichtet, zusätzlich wird die Wohnanlage an ein Glasfasernetz angebunden, welches von A1-Telekom zur Verfügung gestellt wird.

## 1.6 Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Stadtgemeinde Schwechat.

## 2 BAUBESCHREIBUNG

---

### 2.1 Rohbau

#### 2.1.1 Baugrube

Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie bzw. Zwischenlagerung auf der Baustelle. Der Mutterboden wird nach Möglichkeit und bei Bedarf auf der Baustelle zwischengelagert und wird nach Beendigung der Bauarbeiten wieder eingesetzt.

Es werden alle erforderlichen Vorkehrungen für eine entsprechende Baugrubensicherung bauseits getroffen.

Die Baugrubensicherung für das Untergeschoß wird lt. statischen Angaben und Gründungskonzept des Statikers erfolgen.

#### 2.1.2 Fundamente

Die Bodenplatte wird laut statischen Angaben in der erforderlichen Stärke ausgeführt.

#### 2.1.3 Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände werden in der Anforderungsklasse A2 gem. ÖBV-Richtlinie hergestellt (Visuell und manuell feststellbare einzelne glänzende Feuchtigkeitsstellen an der Betonoberfläche sind zulässig. Eine Mengenummessung von ablaufendem Wasser ist nicht möglich. 1% der Bauteiloberfläche als Feuchtigkeitsstelle zulässig).

Die Aufbauten werden lt. statischen sowie bauphysikalischen Erfordernissen erfolgen.

#### 2.1.4 Kellerboden

Die Aufbauten werden lt. statischen sowie bauphysikalischen Erfordernissen erfolgen. Die Oberfläche wird als versiegelter Estrich ausgeführt.

#### 2.1.5 Kellerinnenwände

Die Kellerinnenwände (ausgenommen Trennwände der Einlagerungsräume) werden aus Stahlbeton oder Betonsteinen hergestellt und erfüllen die statischen und die bauphysikalischen Erfordernisse.

#### 2.1.6 Abdichtung

Die Abdichtung der Decken, Wände und der Fundamentplatte wird nach der Ö-Norm B7220, sowie den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen erfolgen.

### 2.1.7 Decken

Über dem Kellergeschoss und den Wohngeschossen werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut.

Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten an der Untersicht eine Wärmedämmung gemäß den bauphysikalischen Erfordernissen.

Die Produktwahl wird nach den Vorgaben der Bauphysik erfolgen.

### 2.1.8 Außenwände

Die Außenwände werden in Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen errichtet.

Es werden die Anforderungen des Niedrigenergiestandards eingehalten.

### 2.1.9 Innenwände

- Tragend:  
Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Ziegel ausgeführt.
- Nichttragend:  
Nichttragende Zwischenwände (ausgenommen Kellergeschoss) werden als Gipskartonständerwände ausgeführt.

### 2.1.10 Stiege

- Stiegenhaus:  
Die Hauptstiegen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt.
- Wohnbereich:  
Wohnungsinterne Stiegen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt.

### 2.1.11 Podeste

Die Podeste werden aus Stahlbeton ausgeführt.

### 2.1.12 Terrassen und Balkone

Auf den Terrassen, Balkonen und Loggien werden, lt. Bauphysik und lt. Plänen, frostbeständigen Estrichplatten verlegt.

Balkone werden mit thermisch getrennten Stahlbetonplatten ausgeführt. Diese erhalten einen Estrichplattenbelag (Unterkonstruktion lt. Planung).

### 2.1.13 Kamine

In den Wohnungen werden raumluftunabhängige Notkamine (Durchmesser 16 cm) ausgeführt. Diese erhalten ein Reinigungstürchen. Die Anschlussöffnung wird nicht ausgeführt und kann zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Rauchfangkehrer hergestellt werden.

Vor Anschluss eines Kaminofens sind mit dem zuständigen Rauchfangkehrer die notwendigen baulichen, technischen und rechtlichen Notwendigkeiten abzuklären, sowie etwaige Zustimmungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuholen.



### 2.1.14 Rauchfangkehreraufstieg und Zugangswege

Die Situierung des Rauchfangkehreraufstieges bzw. die Gestaltung der Zugangswege werden in Absprache mit dem zuständigen Rauchfangkehrer bzw. über eine Leiter, welche versperrt und nur vom Rauchfangkehrer zu öffnen ist, erfolgen.

### 2.1.15 Aufzugsschacht

Die Schächte werden aus Stahlbeton entsprechend den Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.

### 2.1.16 Dach

Die Dachkonstruktion wird überwiegend aus Stahlbeton ausgeführt und bildet die letzte Geschossdecke. Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der statischen und bauphysikalischen Angaben.

## 2.2 Außenhülle

### 2.2.1 Fassadenkonstruktion

Die Fassade wird, gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, ein Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz erhalten. Es werden die Anforderungen des Niedrigenergiestandards eingehalten. Der Heizwärmebedarf beträgt lt. Energieausweis vom 31.10.2014 bei den Stiegen 1 und 2 der Friedhofstraße 9 19,85 kWh/m<sup>2</sup>a und bei der Brauhausstraße 4a 25,96 kWh/m<sup>2</sup>a.

Hinweis: Die berechneten Energieausweise sind voraussichtliche Ergebnisse, die sich während der Bauphase aufgrund von Materialänderungen, tatsächlich gewählte Fensterkonstruktionen, detaillierte Angaben zur Anlagentechnik der Gebäude und dergleichen, ändern können. Es können aus den Energieausweisen keine Rückschlüsse auf die zukünftigen Heizkosten gezogen werden.

### 2.2.2 Fenster und Fenstertüren

#### 2.2.2.1 Fensterkonstruktion

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Mindestanforderungen des Wärme- und Schallschutzes lt. Ö-Normen B 8110 und B 8115 bzw. der geltenden Landesbauordnung, sowie die bauphysikalischen Angaben.

Zur Ausführung gelangen Dreh- oder Dreh-/Kipp-Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (1 Luftkammer) und umlaufenden Dichtungslippen, teilweise mit Öffnungsbegrenzer. Teilweise sind Fixverglasungen vorgesehen. Ug-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>K, bewertetes Schalldämm-Maß: R<sub>w</sub> 42 dB.

Dachflächenfenster: Schwingfenster Kunststoff/Alu, teilweise Fixverglasung, Uw-Wert 1,0 W/m<sup>2</sup>K, bewertetes Schalldämm-Maß: R<sub>w</sub> 37 dB.

Die Terrassen bzw. Balkontüren werden mit Außengriffen ausgeführt. Um ein Aufdrücken durch Wind zu verhindern, werden Terrassen- bzw. Balkontüren mit Magnethalterungen eingebaut.

Im Erdgeschoßbereich werden Terrassen bzw. Balkontüren aus Sicherheitsgründen innenseitig mit sperrbaren Oliven ausgestattet.

Die Außensohlbänke werden aus Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet nach Farbwahl des Architekten ausgeführt.

Die Innenfensterbänke werden als Spannholzfensterbank mit Melaminoberflächenbehandlung nach Farbwahl des Architekten hergestellt.

Die Oberlichtfenster der Wohnungen Friedhofstraße 9, Stiege 1 Top 52 und 53, erhalten keine Innenfensterbank.

Sofern erforderlich, werden vor französischen Fenstern in die Fassade eingebundene Glasbrüstungen aus entsprechendem Brandschutz-Sicherheitsglas ausgeführt.

#### 2.2.2.2 Sonnenschutz

Die Vertikalfenster aller Wohnungen werden mit außen liegenden, verdeckt montierten Rollläden aus Alu ausgestattet (ausgenommen davon sind Vertikalfenster in Kombination mit Dachflächenfenstern – diese Vertikalfenster erhalten einen innenliegenden textilen Sonnenschutz). Die Bedienung erfolgt mittels Kurbel bzw. wenn möglich, mit einem Gurtmechanismus.

Die Dachflächenfenster werden mit solarbetriebenen, elektrisch gesteuertem Sonnenschutz ausgestattet. Die Steuerung erfolgt mit Funkfernbedienung.

Die Vertikalfenster der Dachgeschosse erhalten teilweise zusätzlich einen feststehenden, horizontal auskragenden Sonnenschutz. Situierung und Farbe gem. Architekt.

Die Oberlichtfenster der Wohnungen Friedhofstraße 9, Stiege 1 Top 52 und 53, erhalten keinen Sonnenschutz.

#### 2.2.3 Türen und Tore

##### 2.2.3.1 Eingangsportal

Die Hauseingangstürenelemente des Stiegenhauses werden als pulverbeschichtete Alu-Glas- oder Stahl-Glas-Konstruktion (Farbe nach Wahl des Architekten) mit zylinderebenen Sicherheitsbeschlägen und Drückergarnituren, sowie Oberkopftürschließer mit Schließfolgeregelung ausgeführt. Nach Erfordernis wird ein Öffnungsbegrenzer bzw. ein Türstopper eingebaut.

##### 2.2.3.2 Brandschutztüren

Die Schleusentüren sowie die Türen zu den Haustechnikräumen und weitere Türen lt. behördlichen Vorgaben, werden nach Behördenvorschrift als EI<sub>2</sub>30 oder EI<sub>2</sub>30-C Türen fertigbeschlagen in Stahlzargen, ausgeführt. Wo erforderlich, werden diese mit Überkopfselbstschließern ausgestattet. Die Beschläge werden

It. Behördenvorschrift, stiegenhausseitig optisch an die übrigen Beschläge angeglichen. Nach Erfordernis wird ein Öffnungsbegrenzer eingebaut.

Die direkten Wohnungszugänge aus der Garage werden entsprechend aller Vorschriften und Richtlinien ausgeführt und werden den übrigen Wohnungseingangstüren in sicherheitstechnischer und optischer Hinsicht entsprechen.

Die Brandschutztüren in den Gängen der Stiegenhäuser werden als glatte Holztürblätter oder als Stahltüren, jeweils mit Offenhaltemagnet, gesteuert über die Brandmeldeanlage, ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten.

#### 2.2.3.3 Müllraumtür

Außenliegende Müllraumtüren werden als Stahltüren, wo erforderlich mit Türschließer und Feststeller, (nach Farbwahl des Architekten) ausgeführt. Das Schloss wird in die Zentralsperranlage eingebunden. Scheuerleiste aus Edelstahl.

Innenliegende Müllraumtüren werden lt. behördlichen Vorgaben, als EI<sub>2</sub>90-C-Türen fertigbeschlagen in Stahlzargen, wo erforderlich mit Türschließern und Feststeller, ausgeführt. Die Türen werden in optischer Hinsicht an die übrigen Stiegenhaustüren angepasst, Farbe lt. Architekt.

#### 2.2.3.4 Garagentor

Das Garagentor wird als Gitterrolltor oder Sektionaltor, geräuscharm und schallentkoppelt, mit Marderschutz ausgeführt. Farbe und Gliederung nach Angaben des Architekten. Ampel nach Erfordernis

Die Steuerung erfolgt mit Funkhandsender und über Schlüsselschalter von innen und außen, dient gleichzeitig als Notbedienung. Schnellentriegelung mit einem Seil von innen. Zusätzlich wird ein GSM-Modul ausgeführt, sodass ein Öffnen mittels Mobiltelefon möglich ist.

#### 2.2.4 Hausbrieffachanlage

Im Allgemeinbereich werden Briefkästen ausgeführt. Die Schlösser werden in die Zentralsperranlage eingebunden.

#### 2.2.5 Lüftungsgitter

Lüftungsgitter werden in Stahlblech verzinkt oder Alublech pulverbeschichtet ausgeführt.

#### 2.2.6 Schlüsselsafe

Ausführung nach Erfordernis.

## 2.2.7 Absturzsicherung, Außentreppe

### 2.2.7.1 Balkon-/ Terrassengeländer

Zur Ausführung gelangen Geländer aus verzinktem Stahlrahmen mit geschlossenen Füllungen, teilweise kommen Füllungen aus verzinktem Streckmetallgitter zur Ausführung. Farbige Ausführung gemäß Angaben des Architekten.

### 2.2.7.2 Balkon-/ Terrassentrennung (Sichtschutz)

Die Balkon- / Terrassentrennungen werden als verzinkte Stahlrahmen mit Eternit- oder Glasfüllungen, oder als Betonelement, ausgeführt. Ausführung und Farbe gemäß Angaben des Architekten.

Die Abtrennung der Terrassen zu Allgemeinflächen oder Flachdächern erfolgt entweder mit verzinkten Flachstahlgeländern oder mit einem Maschendrahtzaun. (Höhe und Situierung gem. Planung).

### 2.2.7.3 Trennung Eigengärten

Die Abtrennung der Eigengärten wird mit Maschendrahtzaun, Höhe ca. 1,00m, und sperrbaren Gartentürchen erfolgen.

## 2.2.8 Außenanlagen

Die Gartenflächen im Erdgeschoss und im Wiesengeschoss werden als Gründach lt. Aufbautenkatalog ausgeführt, inklusive Verlegung eines Rollrasens und eventuell einer Bepflanzung.

Hinweise:

- In den Eigengärten dürfen nur flachwurzeln, kleinwüchsige Pflanzen gesetzt werden.
- In Eigengärten situierte Revisionsöffnungen (teilweise überschüttet) sind für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zugänglich zu halten.

## 2.2.9 Spielplätze

Der Kinderspielplatz wird gem. behördlicher Vorschrift errichtet.

## 2.2.10 Dachdeckung

### 2.2.10.1 Flachdach

Die Flachdachkonstruktionen werden gem. Planung und nach bauphysikalischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung ausgeführt. Die vom Rauchfangkehrer zu begehenden Dachflächen werden mit einer Kiesschüttung und frostsicheren Trittplatten ausgeführt.

Das hofseitige Flachdach über der Garage wird als Gründach, laut Planangaben und bauphysikalischen Erfordernissen, ausgeführt.

### 2.2.10.2 Steildach

Das Steildach wird mit einer Blecheindeckung hergestellt.

### 2.2.11 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung wird lt. Entwässerungskonzept des Architekten erfolgen.

### 2.2.12 Balkon-/ Terrassenentwässerung

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über Rigole bzw. Gullys und Regenabfallrohre. Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über Gullys.

### 2.2.13 Kamine und Schachtköpfe

Kamine und Schächte werden außen verputzt oder mit Blech verkleidet. Die Verblechungen werden gegebenenfalls in einer Farbe nach Angabe des Architekten hergestellt.

## 3 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

---

### 3.1 Allgemeinbereich

#### 3.1.1 Böden

##### 3.1.1.1 Bodenkonstruktion

Die Aufbauten werden lt. Planangaben und bauphysikalischen, sowie den statischen Erfordernissen erfolgen.

##### 3.1.1.2 Bodenbeläge

- In der Tiefgarage und der Zufahrtsrampe wird Gussasphalt oder Asphaltbeton (oder Gleichwertiges) entsprechend den Ausführungsplänen hergestellt.
- Kellergeschoß: Das Stiegenhaus (Gang, Stiegenbelag) und die Schleusen werden mit Feinsteinzeug R.A.K. Gems/ Lounge grau natur matt R10 30x60cm, oder gleichwertig ausgeführt.  
Die Parteienkeller, die Fahrradabstellräume sowie die Technikräume im Kellergeschoß und im Erdgeschoß werden mit versiegeltem Estrich ausgebildet.
- Erdgeschoß:  
Die allgemein zugänglichen Räume, sowie die Nebenräume erhalten einen Fliesenbelag entsprechend der Angaben in den Ausführungsplänen.
- Gänge im Stiegenhaus UG-DG:  
Feinsteinzeug unglasiert R.A.K. Gems/ Lounge grau natur matt R10 30x60cm oder gleichwertig
- Haupt- und Kellerstiegen:  
Feinsteinzeug Stufenplatte mit Rillen u. gerundeter Kannte R.A.K. Gems/ Lounge grau matt natur R10 30x60cm oder gleichwertig

#### 3.1.2 Wandoberflächen

Die Betonwände im UG und im EG bleiben schalrein unverputzt (ausgenommen Stiegenhaus). Alle Mauerwerks- und Betonwände des Stiegenhauses werden verputzt oder gespachtelt, und mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Die Wände der Einlagerungsräume werden weiß gespritzt oder gemalt.

Die Garagenplätze werden markiert und gekennzeichnet.

Das Stiegenhaus vom UG bis DG, die Verbindungsgänge der oberirdischen Geschosse, sowie die Allgemeinräume wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum werden mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

### 3.1.3 Deckenoberflächen

Das Stiegenhaus vom UG bis DG, die Verbindungsgänge der oberirdischen Geschosse, sowie die Allgemeinräume wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum werden mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

### 3.1.4 Geländer

- Handlauf:  
Edelstahlrohr DM 40mm auf Konsolen mit Rundrosetten, Edelstahl, beidseitig durchlaufend

Die Geländer im Stiegenhaus - und Allgemeinbereich werden als lackiertes Flachstahlgeländer oder als Brüstung, nach Farbwahl des Architekten ausgeführt.

### 3.1.5 Aufzugsanlagen

Die Wohnhausanlage ist mit schallentkoppelten Schachtaufzügen als Personenaufzüge mit Seilantrieb, maschinenraumlos mit richtungsabhängiger Sammelsteuerung und digitaler Stockwerksanzeige im jeweiligen Eingangsbereich (im Erdgeschoss bei Stiege 2, Friedhofstraße 9 und Brauhausstraße 4a, im Wiesengeschoss bei Stiege 1, Friedhofstraße 9), außen, ausgestattet.

Lüftung und Schalldämmung werden Bauphysik und den behördlichen Vorschriften entsprechen.

- Gestaltung:  
Wände und Kabinentüren in Edelstahl, Spiegel, Bodenbelag wie im angrenzenden Stiegenhaus.

Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugherstellers, ausgeführt. Weiters sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind.

### 3.1.6 Tiefgarage

Die Garage erhält alle behördlich vorgeschriebenen Markierungen und Beschilderungen.

### 3.1.7 Einlagerungsräume

Im Erd- und Untergeschoß werden die Parteienkeller für alle Wohnungen situiert. Die Kellerräume werden gem. Haustechnikplanung statisch oder mechanisch be- und entlüftet.

Die Kellertrennwände werden aus Holz ausgeführt (die Kellertrennwände im Untergeschoss der Stiege 2 und im Erdgeschoss der Stiege 1 werden teilweise mit Betonsteinen, Weiss gestrichen, ausgeführt und die Einlagerungsräume oben mit einem Gitter geschlossen), die Türen werden mit eingebautem

Schließzylinder ausgestattet, in die Zentralsperranlage eingebunden und erhalten Nummerierungsschilder.

Hinweis: In den Einlagerungsräumen sind teilweise haustechnische Einbauten vorhanden, diese schränken die nutzbare Fläche ein und müssen für allfällige Wartungszwecke zugänglich gehalten werden.

### 3.1.8 Haustechnikräume

Die Haustechnikräume werden im Untergeschoß und im Erdgeschoß situiert.

### 3.1.9 Müllraum

Die sperrbaren Müllräume werden für Großraumgefäße, entsprechend den Behördenvorschriften und Plänen, ausgerichtet.

Es werden zum Schutz vor Verschmutzungen und Beschädigungen Holz-Scheuerleisten an den Wänden und gegebenenfalls den Türen angebracht. Das Schloss wird in die Zentralsperranlage eingebunden.

### 3.1.10 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume werden im Erdgeschoss oder im Untergeschoss situiert.

Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume werden in die Zentralsperranlage eingebunden.

### 3.1.11 Eingangsbereich und Allgemeines

In den Eingangsbereichen werden, eine Sitzgelegenheit/ Ablagebank und ein beleuchtetes schwarzes Brett hergestellt.

### 3.1.12 Beschilderung

Sämtliche Beschilderungen der Allgemeinräume erfolgen mit gefrästen Alutafeln.

## 3.2 Wohnungsbereich

### 3.2.1 Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstüren werden, entsprechend Ö-Norm, zumindest Klimakategorie C, einbruchshemmend Widerstandsklasse 2 mit 3-fach Verriegelung, ausgeführt und erhalten 3 Türbänder. Ausführung nach Behördenvorschrift EI<sub>2</sub>30 oder EI<sub>2</sub>30-C (selbstschließend).

- Stock:  
Stahlzarge lackiert mit 4-seitig umlaufender Gummidichtung, Doppelfalz-Blockzarge
- Türblatt:  
Türblatt 90x200, Weitwinkelspion



- Topbezeichnung

Die Türen werden mit einem Zylinderschloss für Zentralsperre (gesamtes Haus, Allgemeinräume) ausgestattet. Die Schließzylinder werden beidseitig sperrbar ausgeführt.

Die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus von Zusatzschlössern wird gegeben sein.

### 3.2.2 Innentüren

- Stock:  
Stahlzargen, rostgeschützt und weiß lackiert, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung.
- Türblatt:  
Holztürblatt 80/200, weiß beschichtet, teilweise kommen 2 flügelige Türen 80+40/200 zur Ausführung, glattes Holztürblatt, weiß beschichtet (gem. Planung)
- Beschläge:  
Bad und WC erhalten Schlösser mit Notöffner.  
Die weiteren Innentüren erhalten Fallenschlösser. Der sichtbare Beschlag besteht aus Drücker und Rundrosette in Alu Natur eloxiert, und einem Türschlüssel.

### 3.2.3 Bodenbeläge

- Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafräume:  
Parkett - Fertigparkett Hafro (oder gleichwertig) Eiche Standard Sorgenfrei mit werkseitiger Versiegelung, Nuttschicht ca. 3,0mm, geklebt, inklusive Holzsockelleisten. Bei der Produktwahl wird auf die Fußbodenheizungstauglichkeit geachtet.  
Die Stiegen der Maisonettwohnungen werden dem Parkett (Tritt- und Setzstufe) belegt.
- Küchen, Bäder, WC's:  
Keramische Beläge, Fabrikat Airone Ceramica Tecno 40/40 oder gleichwertig, mit Sockelleiste im Material der Bodenverfliesung, sofern keine Wandverfliesung vorgesehen ist.
- Kochnischen, Vorräume, Abstellräume erhalten gem. Planung entweder einen Parkettbelag oder einen keramischen Belag, Material wie vorher beschrieben.
- Balkon, Terrasse:  
Estrichplatten

### 3.2.4 Wandoberflächen

Alle Mauerwerks- und Betonwände innerhalb der Wohnungen werden verputzt oder gespachtelt.

Wände werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gemalt.

- Bäder:  
Keramischer Fliesenbelag, Fabrikat Airone Ceramica Tecno 20/40 oder gleichwertig, Verfliesung im Wannen- und Duschbereich (nicht raumhoch), Teilbereich der Wand hinter Waschbecken, die restlichen Wände erhalten einen Latexanstrich.
- WCs:  
Keramischer Fliesenbelag, Fabrikat Airone Ceramica Tecno 20/40 oder gleichwertig, Verfliesung im Bereich der WC-Schale und des Handwaschbeckens bis ca. 1,30m Höhe, die restlichen Wände erhalten einen Latexanstrich.

### 3.2.5 Deckenoberflächen

Decken werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gemalt.

In Vorräumen werden abgehängte Gipskartondecken ausgeführt, in Gängen, Bädern, WC's und Abstellräumen nach technischer Erfordernis.

Die Raumhöhe beträgt in den Wohnungen im Regelfall ca. 2,60m, bei abgehängten Decken in den Vorräumen, Gängen, Bädern, WC's und Abstellräumen ca. 2,20m, teilweise ist die Raumhöhe auch durch haustechnische Einbauten bzw. Poterien eingeschränkt.

### 3.2.6 Innenstiegen

Flachstahlgeländer, lackiert, Farbe nach Wahl des Architekten, Handlauf Edelstahl, teilweise kommen Brüstungen gem. Planung zur Ausführung. Brüstungen erhalten als Abdeckung eine lackierte MDF-Platte, oder gleichwertiges.

## 4 TECHNISCHE AUSSTATTUNG UND RICHTLINIEN

---

### 4.1 Allgemeinbereich

#### 4.1.1 Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen

##### 4.1.1.1 Abwasser

Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt.

##### 4.1.1.2 Wasser

- Versorgung und Zählung:  
Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt.  
Sämtliche Zirkulations-, Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken, Einbauten und Wärmezählern lt. Ö-Norm, sind falls erforderlich isoliert.  
Für alle Auslässe gilt als Mindestfließdruck ein Wert von 2 bar bzw. ein Mindestruhedruck von 4,5 bar. Wenn erforderlich wird dies durch eine Drucksteigerungsanlage bzw. Druckreduzierventilen gewährleistet.
- Wasseranschlüsse:  
Die Müllräume werden mit je einem Ausgussbecken mit Kalt-/ Warmwasseranschluss mit Untertischspeicher und mit einem Ablaufgully ausgestattet.  
Die Allgemeingartenflächen erhalten Kaltwasseranschlüsse in erforderlicher Anzahl (Bodenauslässe).  
Die Wasseranschlüsse der Allgemeinbereiche werden sperrbar (zB. nur mittels Vierkantschlüssel zu bedienen) ausgeführt, die Wasserzählung erfolgt separat.
- In den Stiegenhäusern gelangt eine Trockensteigleitung nach Behördenvorschrift zu Ausführung

##### 4.1.1.3 Lüftung und Brandrauchentlüftung:

- Stiegenhaus:  
An der obersten Stelle der Stiegenhäuser werden Brandrauchentlüftungen nach Behördenvorschrift ausgeführt.
- Kellerabteile:  
Die Kellerräume werden gem. Haustechnikplanung statisch oder mechanisch be- und entlüftet.
- Garage:  
Die Garagengeschoße werden mechanisch be- und entlüftet. Die Brandrauchentlüftung erfolgt mit einer mechanischen Brandrauchentlüftung.  
Schleusen und innenliegende Gänge werden mechanisch be- und entlüftet.
- Müllräume:  
Mechanische Abluft, gesteuert über Zeitschaltuhr. Zuluft statisch oder mechanisch.

## 4.1.2 Elektroinstallationen

### 4.1.2.1 TV und Internet

Es wird eine Gemeinschafts- SAT-Anlage ausgeführt. Die Wohnungen erhalten jeweils einen Anschluss im Wohnzimmer und in den Schlafräumen.

Des Weiteren wird die Wohnanlage an ein Glasfasernetz angebunden, welches die A1-Telekom zur Verfügung stellt.

### 4.1.2.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche wird über Decken- und/oder Wandleuchten erfolgen.

Die Beleuchtung des Innenhofes erfolgt über Pollerleuchten. Die Schaltung erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Die Stiegenhäuser sowie Verbindungsgänge und Allgemeinräume werden mit Decken- und/oder Wandleuchten ausgestattet.

Die Lichtschaltung der Allgemeinräume erfolgt, in der Regel, über Taster oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

### 4.1.2.3 Blitzschutz

Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

### 4.1.2.4 Brandmeldeanlage

Es kommen Brandmelder in den Stiegenhäusern und in angrenzenden Gangbereichen sowie in den Einlagerungsräumen zur Ausführung. Türen zwischen Stiegenhäusern und Gangbereichen werden mittels Festhaltemagneten offen gehalten und über die Brandmeldeanlage angesteuert. Die Tiefgarage erhält eine Brandmeldeanlage gem. TRVB 123 (Vollschutz) inkl. TUS-Anschluss.

## 4.2 Wohnungsbereich

### 4.2.1 Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen

#### 4.2.1.1 Wasseranschlüsse

- Küche:  
Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler (gem. Planung).
- Bad:  
Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Abläufe für Wanne und/oder Dusche und Waschbecken (gem. Planung). Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine (bzw. im Abstellraum gem. Planung).
- WC:  
Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für WC, entsprechende Abläufe.
- Gärten, Terrassen, sowie Balkone  
Jede Freifläche (Balkon, Terrasse, Garten) erhält einem frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss.

#### 4.2.1.2 Sanitäreinrichtungsgegenstände

- **Bad:**  
Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch (gem. Planung) Fabrikat Jika oder gleichwertiges, Waschtischbatterie mit verchromten Einhandmischer, Fabrikat Jika oder gleichwertig.  
Badewanne 1800 x 800 mm, Farbe weiß, Acryl, Fabrikat Jika oder gleichwertig mit Wannenfüll- und Brausebatterie (mittig angeordnet) samt Handbrause und Brauseschlauch, Farbe verchromt, Fabrikat Jika oder gleichwertig.  
Duschen werden den Ausführungsplänen entsprechend bodeneben ausgeführt. Jede Dusche wird mit einer Brausebatterie und einem Brauseset (Brausekopf, Brauseschlauch und Haltestange) ausgeführt, Fabrikat Jika oder gleichwertig. Die Glasabtrennung wird als offene Dusche oder geschlossene Dusche mit einer Schwenktür, entsprechend den Ausführungsplänen ausgebildet.
- **WC:**  
Hänge WC inkl. Sitzbrett und Deckel. Handwaschbecken, Farbe weiß Fabrikat Jika oder gleichwertiges mit Handwaschbeckenbatterie, Einhandmischer, Farbe verchromt, Fabrikat Jika oder gleichwertig.
- Im Bad oder Abstellraum wird ein Waschmaschinenanschluss hergestellt, Kaltwasserhahn, Farbe verchromt und Kunststoffablauf, Farbe weiß.

#### 4.2.1.3 Lüftung

- **Kontrollierte Wohnraumlüftung:**  
Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Die Zuluft wird über die Aufenthaltsräume eingebracht, die Abluft über die Bäder, WC's und Abstellräume abgesaugt. Das zentrale Lüftungsgerät wird entweder im Bad, WC, Vorraum, Gang oder im Abstellraum in einer abgehängten Decke (mit Revisionsöffnung) angeordnet.
- **Küche:**  
Bei den Küchen besteht die Möglichkeit Umluftdunstabzugshauben anzuschließen.

#### 4.2.1.4 Heizungsanlage

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung sowie für den Allgemeinverbrauch separat über eigene Zähler.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt mit einem Raumtemperaturregler, welcher im Referenzraum (Wohnzimmer) situiert ist. Innenliegende Abstellräume und WC's sind unbeheizt.

#### 4.2.1.5 Kühlanlage

In den Dachgeschosswohnungen wird die Kühlung, wohnungsweise, durch Multi-Split-Klimaanlagen erfolgen. Die Innengeräte werden je Wohnung von einem Außengerät versorgt. Die Situierung der Split-Klima-Außengeräte am Dach erfolgt lt. Architektenplänen.

#### 4.2.2 Elektroinstallationen

Die Stromzählung wird für jede Wohnung einzeln im Niederspannungsraum im UG bzw. in den Subzentralen erfolgen.

Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.

Wohnungseingangstür:	Klingeltaster
Vorräume:	Deckenspots Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1-2 1-fach Steckdosen 1 Audioinnenstelle bei Wohnungseingangstür 1 Medienverteiler unterputz 1 Subverteiler mit entsprechenden Sicherungsabgängen (beschriftet) 1 Rauchwarnmelder
Gang:	1 Deckenauslass Aus-, Wechsel- Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1 Reinigungssteckdose 1 Rauchwarnmelder
WC's:	1 Deckenauslass 1 Kontrollausschalter (im WC)
Abstellräume:	1 Deckenauslass 1 Ausschalter
Bäder:	1 Deckenauslass 1-2 Wandauslässe (über Waschtisch, 2 Stk. bei Doppelwaschtisch) 2 Ausschalter (für getrennte Schaltung Deckenauslass und Wandauslässe ) 1 Doppel-Steckdose mit Klappdeckel (bzw. 2 Doppel-Steckdosen mit Klappdeckel bei Doppelwaschtisch) 1 2-fach Steckdose für Waschmaschine (bzw. im AR)
Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:	1 Deckenauslass

	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende</li> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 bis 2 3-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche</li> <li>2 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank</li> <li>1 Steckdose für Dunstabzugshaube</li> <li>1 Steckdose für Geschirrspüler</li> <li>1 Anschlussdose E-Herd</li> <li>Eigener Stromkreis für Geschirrspüler, E-Herd</li> </ul>
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich)</li> <li>2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)</li> <li>5 Steckdosen</li> <li>1 TV-Anschluss mit Doppelsteckdose</li> <li>1 Leerdose für A1 Verkabelung</li> <li>1 Rauchwarnmelder</li> <li>Raumtemperaturregler für die Fußbodenheizung</li> </ul>
Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 Reinigungssteckdose</li> <li>2 2-fach Steckdosen</li> <li>1 Multimediadose (leer)</li> <li>1 Rauchwarnmelder</li> </ul>
Balkon, Loggia, Terrassen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgang</li> <li>1 Aus-/ Wechselschalter beim Ausgang zum Balkon, Loggia, Terrasse</li> <li>1 FR-Steckdose beim Ausgang</li> </ul>
Terrassen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Leerverrohrung für späteren Anschluss einer Markise (außer bei Wohnungen mit horizontalem fixen Sonnenschutz)</li> </ul>

## 5 RECHTLICHE HINWEISE

---

### 5.1 Änderungen während Bauausführung möglich

### 5.2 Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vom Bauträger freigegeben worden sind.

Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers.

Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden. Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.

Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern.

Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### 5.3 Hinweis

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind.

Änderungen der beschriebenen Produkte werden dem Käufer schriftlich bekanntgegeben.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Ö-Normen und Richtlinien sind nicht verbindlich, außer sie wurden in dieser Baubeschreibung ausdrücklich angeführt.