

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Projekt mit 14 Wohnungen und 10 Garagenplätzen

1220 Wien, Loimerweg 6-6A

PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT

Die ELFAR Immobilien GmbH errichtet auf den Grundstücken Loimerweg 6 und 6A in 1220 Wien eine Wohnhausanlage bestehend aus 14 Wohnungen, 14 Einlagerungsräumen, 10 PKW-Stellplätzen, 2 Fahrrad und Kinderwagen Abstellräumen und Hausnebenräumen (Technikräume, Müllräume, HW-Raum).

WOHNHAUSANLAGE (Allgemein)

Die Wohnhausanlage wird in Massivbauweise errichtet. Die Erschließung erfolgt über 2 Stiegenhäuser und 2 Lifte. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen.

Das Gebäude besteht aus Untergeschoss
Erdgeschoss
1.Obergeschoss
1.Dachgeschoss
2.Dachgeschoss

Die Ausstattung der allgemeinen Flächen ist in den Plänen (Übersichts-, Lage- und Kellerplan) dargestellt. Die Beleuchtung der Zugangswege und der Stiegenhäuser wird nach dem Musterkatalog ausgeführt.

Die Stiegenhäuser verfügen über Rauchabzugseinrichtungen und Fluchtwegs-orientierungsbeleuchtungen. Kellerabteile sind in eigenen Brandabschnitten untergebracht. In den Wohnungen werden Rauchmelder gemäß OIB- Richtlinien ausgeführt.

BAUZEIT

Baubeginn voraussichtlich Q3 - 2025, ca. 16 Monate

ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch das öffentliche Stromnetz (Wiener Netze).

BEHEIZUNG UND KÜHLUNG DES GEBÄUDES

Zur Energiebereitstellung wird eine Luft-Wasser Wärmepumpen errichtet, um die benötigte Heizenergie, die Warmwasserbereitung und auch die benötigte Kühlenergie für das gesamte Objekt möglich zu machen.

Wärmeversorgung

Das Gebäude wird zentral über eine thermische Fußbodenheizung beheizt. Durch moderne Regelungstechnik (Die Positionierung der Raumthermostate sind im Wohnzimmer, Schlafzimmer und im Bad) ist eine individuelle Raumtemperatur (innerhalb der Idealtemperatur von 22-25° Celsius) möglich. Dadurch wird eine wirtschaftliche und umweltschonende Temperierung des Gebäudes über die ganze Jahreszeit gewährleistet. Die WW-Bereitung erfolgt ebenfalls zentral.

Kälteversorgung

Die Vorbereitung der Kühlung in den Wohnungen ist gegeben (Klimainnengeräte sind gegen Aufpreis möglich).

Das Gebäude kann zentral über Kaltwasserfancoils gekühlt werden. Dadurch wird eine wirtschaftliche und umweltschonende Temperierung des Gebäudes über die ganze Jahreszeit gewährleistet.

WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Wien. Dadurch ist gewährleistet, dass ein hygienisch einwandfreies Trinkwasser zur Verfügung steht. Im Übergaberaum im Kellergeschoss erfolgt die zentrale Zählung.

Schmutzwasser

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in das Kanalnetz der Stadtgemeinde Wien. Die komplette Entwässerung des Gebäudes wird im Gebäude als Trennsystem ausgeführt. Beim Durchtritt eines Brandabschnittes werden Kunststoffabwasserrohre mit Brandmanschetten versehen.

Regenwasser

Die Dachflächen werden mit Hilfe eines konventionellen Systems entwässert.

Die anfallenden Regenwässer werden in der Gartenfläche versickert.

BLITZSCHUTZ:

Das Objekt ist mit einer Blitzschutzanlage nach den Vorschriften der ÖVE mit leicht erreichbaren Prüfklemmen, welche in den Mauerkästen situiert sind, ausgestattet.

MÜLLRAUM:

Im Erdgeschoss sind zwei Müllräume situiert zugänglich vom Loimerweg. Dieser ist be- und entlüftet (über Dach) und mit einem Wasseranschluss sowie einem Bodenablauf versehen. Der Fußboden ist mit einer versiegelten Estrichoberfläche oder einem Gußasphalt versehen, die Wände sind mit einer abriebfesten und waschbaren Farbe gestrichen, wobei in erforderlicher Höhe eine umlaufende Rammleiste (Holz) montiert ist. Räummittig ist ein Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder montiert. Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden und muss auch mit einem 2. Zylinder von der MA 48 gesperrt werden.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FUNDAMENTE:

Spundwände und Stahlbetonfundamente in Abstimmung mit der Vorstatik.

WASSERHALTUNG:

Gemäß Wasserhaltungskonzept

UMFASSUNGS- UND TRAGENDE WÄNDE AB NIVEAU:

Lt. statischen Erfordernissen in Stahlbeton bzw. Hochlochziegel. Die Oberflächen erhalten außen einen Vollwärmeschutz. Zwischen den Haustrennwänden wird eine Dämmung lt. bauphysikalischen und brandschutztechnischen Vorgaben ausgeführt.

FASSADEN:

Vollwärmeschutz (EPS-F 14cm) mit wasserabweisender Oberfläche und mineralischer Oberputz.

Ein sichtbarer Sonnenschutz kommt zur Ausführung (Stockverbreiterung).

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Stahlbetonwände mit Vorsatzschale lt. bauphysikalischen Angaben.
Oberfläche gespachtelt.

DECKENKONSTRUKTION HOCHBAU:

Stahlbetondecken lt. Statik, gespachtelt bzw. teilweise mit abgehängter Gipskartondecke (wenn technisch erforderlich).

Die Kellerdecke mit darüberliegenden Wohnräumen erhält eine unterseitige Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

DACHFORM UND KONSTRUKTION:

Hinterlüftetes 45° geneigtes Satteldach, Deckung beschichtete Blechbahnen.

Leicht geneigtes Gründach (Warmdach)

STIEGENANLAGEN:

Das Stiegenhaus wird als Stahlbetontreppe ausgeführt, schalltechnisch entkoppelt, und erhält einen rutschfesten Fliesenbelag nach Wahl des Architekten.

Das Stiegengeländer ist mit pulverbeschichteten Flachstahlfüllungen (Stabgeländer) nach Angabe des Architekten und mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf ausgestattet.

Der Bodenbelag wird mit Feinsteinzeugfliesen im Format 60/60 eines renommierten Herstellers nach Farbkonzept des Architekten.

AUFZUGSANLAGEN:

Die elektrisch betriebene behindertengerechten Aufzugsanlagen (pro Haus ein Lift) mit elektrischer Steuerung erschließt die Geschosse vom Keller bis ins 2.Dachgeschoss.

Die Innenverkleidung ist gemäß der Vorgabe des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel (komplette Kabinenrückwand) welcher mit zwei Nirostangen vor Beschädigungen geschützt wird.

Der Boden ist im gleichen Material wie in den Gängen verflies.

Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Die Beleuchtung erfolgt über Leuchtstoffparlampen.

KINDERWAGEN- und FAHRRADRAUM (im KG):

Der Fußboden erhält einen Estrich mit Betonversiegelung, Die Wände sind mit einer abriebfesten und waschbaren Farbe versehen. Raummittig sind Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Die Vorrichtungen (Haken) zum Aufhängen der Fahrräder sind vorhanden.

PARTEIENKELLER:

Jeder Wohnung ist ein individueller Einlagerungsraum zugeordnet. Die Räume sind mit raumhohen Alu- oder Holzsystemwänden und versperrbaren Türen (ausgestattet mit Profilzylinderschloss und Drückergarnitur - in die Schließanlage eingebunden). Die Böden erhalten einen geglätteten Estrich mit Betonversiegelung. Die Einlagerungsräume sind mit einem Lichtschalter inkl. Beleuchtung und einer Steckdose ausgestattet.

Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

GARAGE

In der Garage im Kellergeschoß sind 10 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Wände, Decke, Boden	Die Decken und Wände der Garage sowie aller zugehörigen Technik- und Nebenräume erhalten einen Anstrich in weiß. Der Boden besteht aus abgezogenem Stahlbeton mit einer Garagenbeschichtung oder Gleichwertiges und wird im notwendigen Gefälle hergestellt. Im Bereich der Rampe kommt ebenso eine rutschfeste Beschichtung zur Ausführung. Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen und Stellplatznummerierungen erfolgen am Boden,
Entwässerung	Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer werden Bodenrinnen vorgesehen. Die eventuell erforderliche Abdeckung erfolgt mittels Gitterrostabdeckungen.
Garagentor	Die Bedienung des Garagentores erfolgt automatisch über Bewegungsmelder beim Ausfahren und Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren. Nach dem Passieren von Lichtschranken schließt das Tor automatisch.
Türen und Tore	Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren ausgeführt.
Technische Ausrüstung	Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird mit Einzelbatterieleuchten hergestellt.

AUSSENANLAGEN

Der Eingangsbereich zu dem Objekt ist barrierefrei gestaltet (Rampen). Die Außenbeleuchtung wird mittels Wandleuchten und Pollerleuchten sichergestellt. Allgemeine Außenflächen werden event. begrünt. Die Abgrenzung zu den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe werden in den zugeordneten Gärten gesetzt.

Wohnungen:**ESTRICH:**

Innerhalb der Wohnung und im Gangbereich schwimmender Estrich (Heizestrich) lt. Önorm.

ZWISCHENWÄNDE:

10/12,5 cm Gipskartonständerwände (teilweise doppelt beplankt)

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

In den Wohn- und Schlafräumen wird ein Parkettboden (Dielen Eiche natur, ca. 15mm stark, matte Oberfläche geölt, geklebt verlegt samt Sockelleisten verlegt. Die Nuttschichtdicke des Parkettbodens sollte mindestens 3,5mm sein.) Der Parkettboden ist für den Gebrauch mit einer Fußbodenheizung geeignet. Leitprodukte (Haro Landhausdiele Eiche Sauvage strukturiert oder gleichwertiges)

In Bad, AR, Vorraum und WC kommen Fliesen zur Ausführung.

Keramische Fliesen im Format 60/60 (hellgrau, beige) (Casalgrande Pietra Bauge (Bianca+Grigia) oder gleichwertiges). Verfugung in Fliesenfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Trennschienen Alu-Natur.

BALKONE, LOGGIEN bzw. TERRASSEN

Es werden thermisch getrennte Betonplatten, Loggien bzw. Terrassen mit Feinsteinzeug (60/60) ausgeführt. Das umlaufende Geländer wird mit Handlauf und Füllung nach Wahl des Architekten ausgeführt (Glasfüllungen in umlaufender Rahmenkonstruktion (Stahl- oder Edelstahl)).

Auf jedem Balkon, Loggia bzw. auf jeder Terrasse gibt es eine Steckdose, einen Lichtauslass (Wand oder Decke) und eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur (Kemperarmatur).

Die Entwässerung erfolgt über Entwässerungsrinnen in außen geführte Regenabfallrohre (Farbe nach Wunsch des Architekten).

GARTEN

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt (Höhe: ca. 1,6m)

ANSTRICH UND BESCHICHTUNG

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Wände, Decke gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe (mit geeigneter Grundierung)

Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

Bad, WC

Wände gemalt ab OK Fliesenbelag bzw. nicht verflieste Wandbereiche.

Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet.

Boden Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet.

Decke gemalt mit wischfester Dispersion.

Wände bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxid-basis abgedichtet.

Allgemeine Bereiche: Gemalt mit scheuerbeständiger Dispersion

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Holz-Alu-Fensterprofile Farbe innen weiß, außen RAL 7016. Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Die Verglasungen sind aus 3—Scheiben Isolierverglasung (U-Wert gem. Energieausweis). Bei den raumhohen Verglasungen in den Regelgeschossen ist im Parapetbereich eine zusätzliche Verglasung (Höhe 100-110cm) mit Sicherheitsglas (VSG, Punktbefestigung) erforderlich.

Die innenliegenden Beschläge für Fenster (Drehkipp und Schiebetüren) sind in aushebelsicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungs-schere.

Formschöner Objektbeschlag in Aluminium oder Niro.

Die Dachflächenfenster werden mit Holz-Alufenster ausgeführt (gleiche Farbausführung wie die senkrechten Fenster) (Produkt Velux oder gleichwertiges).

Der Einbau aller Fenster erfolgt gemäß Önorm mit den geeigneten Dichtbänder innen+außen.

Verglasung Bei Fenstertüren wird mind. bis zur Höhe des Parapets Sicherheitsglas (VSG und / oder ESG) eingebaut.

Beschläge Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem einbruchhemmenden Eingriff-Drehkippbeschlag ausgestattet.

Dichtungen Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

SONNENSCHUTZ

In allen Geschossen werden bei allen senkrechten Fenstern vorgesetzte Kästen (Sichtblenden) mit Raffstores in der Farbe RAL 7016 ausgeführt (Produkt muss vom Bauphysiker freigegeben werden in Bezug auf Wärmebrücken).

Bei den Dachflächenfenstern werden solarbetriebene Rollläden ausgeführt (Firma Velux oder ähnliches).

Die Steuerung des Sonnenschutzes erfolgt elektrisch.

LICHTKUPPELN

Im 2.Dachgeschoss kommen in innenliegenden Räumen Lichtkuppeln zur Ausführung.

Diese können für Lüftungszwecke geöffnet werden

TÜREN

HAUSEINGANGSTÜR:

Die Hauseingangstüren werden aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit Wärmeschutzglas verglast ausgeführt.

Beschlag Aluminium poliert (mit elektrischem Türöffner, der an die Türsprechanlage (mit Videofunktion) angeschlossen ist).

Vor der Tür auf der Allgemeinfläche befindet sich eine Entwässerungsrinne oder ein Abstreifgitter.

Nach der Hauseingangstür befindet sich eine große Fußmatte (z.B. Scheybal oder ähnliches) inkl. Rahmen bodeneben im Fliesenboden eingelassen.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Glattes Türblatt (90/210, stabverleimte Hartholzkonstruktion, Wärmedämmung und Dampfsperre), beidseitig kunststoffbeschichtet. Klimaklasse c, EI2 30, 38dB, U-Wert 1,9W/m²K, einbruchhemmend Widerstandsklasse 3 gem. Önorm B5338.

Türstöcke Holzzargen 2,1m lichte Durchgangshöhe mit umlaufender Gummidichtung, Beschläge Aluminium poliert oder Niro (z.B. FSB1076). Die Verriegelung ist mit 3 nicht aushebbaren Bändern und Sicherheitszylinder (Schließanlage für das ganze Haus) ausgestattet. Jede Wohnung wird mit 5 Schlüsseln ausgestattet. Die Türen werden mit Absenktdichtung und Spion mit Namensschild ausgestattet. Leitprodukt Kunex.

INNENTÜREN

Glattes Türblatt (80/200), beidseitig kunststoffbeschichtet in Holzzarge – stumpf einschlagend, Beschläge Aluminium poliert. Türstopper bzw. Gummipuffer wo erforderlich. Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel sowie Buntbartschlüssel.

Formschöner Objektbeschlag in Aluminium oder Niro.

Leitprodukt Kunex oder ähnliches.

Die Türen vom Vorraum zum Wohnzimmer sind mit Glaslichtern (ESG) ausgestattet.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: FA. EVVA, KABA, GEGE oder gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel. Im Falle des Erwerbs eines Garagenplatzes 2 Handsender für das Garagentor.

HKLSE-EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Siehe beiliegende Bemusterung

HKLSE-INSTALLATIONEN

Lüftung: BAD, WC, AR mit Waschmaschine – Lüfter mit Kontrollschalter (BAD)

Rauchwarnmelder:

In den Wohnungen wird in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen jeweils ein Rauchwarnmelder installiert.

Im Stiegenhaus wird eine Rauchabzugsanlage installiert, die für die sichere Ableitung von Rauch und Wärme im Brandfall sorgt.

Sicherheitsbeleuchtung:

Die Sicherheitsbeleuchtung mit Einzelleuchtenüberwachung wird im Stiegenhaus sowie in allen allgemeinen Bereichen der Gebäude installiert.

E-Mobilität:

Je Stellplatz wird eine Leerverrohrung vorgesehen, die vom jeweiligen Zählerschrank versorgt wird (Die Ausstattung erfolgt auf Sonderwunsch gegen Aufpreis). Die Stellplatzbelegung ist im Vorfeld mit den Bauherren abzustimmen.

Grundsätzliches**Einrichtungsgegenstände**

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Grundsätzlich erfolgt die entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Ö-Normen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige 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/die Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DG-Wohnungen Dachschrägen aufweisen.

Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung kann es zu geringfügigen Änderungen kommen, die unter anderem auch zu kleinen Abweichungen bei der Wohnnutzflächenberechnung führen können.