

2320 SCHWECHAT
FEUERWEHRGASSE 1-3

Bau- und
Ausstattungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis:

1	Ver- und endsorgungsleitungen.....	5
1.1	Wasserversorgung:.....	5
1.2	Stromversorgung:.....	5
1.3	Heizsystem:.....	5
1.4	Multimediaversorgung.....	5
1.5	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 Allgemeinteile.....	6
2.1.4	Kellerboden.....	6
2.1.5	Kellerinnenwände.....	6
2.1.6	Decken.....	6
2.1.7	Außenwände.....	6
2.1.8	Innenwände.....	7
2.1.9	Stiege.....	7
2.1.10	Terrassen.....	7
2.1.11	Kamine.....	7
2.1.12	Rauchfangkehreraufstieg und Zugangswege.....	7
2.1.13	Aufzugsschacht.....	7
2.1.14	Dach.....	8
2.2	Außenhülle.....	8
2.2.1	Fassadenkonstruktion.....	8
2.2.2	Fenster und Fenstertüren.....	8
2.2.3	Türen und Tore.....	8
2.2.4	Postfachanlage.....	9
2.2.5	Schlüsselsafe.....	9
2.2.6	Absturzsicherung, Außentreppe.....	9
2.2.7	Außenanlagen.....	9
2.2.8	Dachdeckung.....	10
2.2.9	Dachentwässerung.....	10
2.2.10	Terrassenentwässerung.....	10
2.2.11	Spenglerarbeiten.....	10

2.2.12	Kamine und Schachtköpfe.....	10
2.2.13	Entwässerung.....	10
3	Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.1	Allgemeinbereich.....	11
3.1.1	Böden.....	11
3.1.2	Wandoberflächen.....	11
3.1.3	Geländer.....	11
3.1.4	Aufzugsanlagen.....	11
3.1.5	Tiefgarage.....	12
3.1.6	Vordach.....	12
3.1.7	Müllraum.....	12
3.1.8	Eingangsbereich und Allgemeinfläche.....	12
3.1.9	Beschilderung.....	12
3.1.10	Absturzsicherungen.....	13
3.2	Hausbereich.....	13
3.2.1	Hauseingangstür.....	13
3.2.2	Innentüren.....	13
3.2.3	Bodenbeläge.....	13
3.2.4	Wandoberflächen.....	14
3.2.5	Deckenoberflächen.....	14
3.2.6	Innenstiegen.....	14
3.2.7	Gartenhütte.....	15
4	Technische Ausstattung und Richtlinien.....	15
4.1	Allgemeinbereich.....	15
4.1.1	Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen.....	15
4.1.2	Elektroinstallationen.....	16
4.2	Hausbereich.....	16
4.2.1	Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen.....	16
4.2.2	Elektroinstallationen.....	18
5	Rechtliche Hinweise.....	20
5.1	Änderungen während Bauausführung möglich.....	20
5.2	Sonderwünsche.....	20
5.3	Hinweis.....	20
5.4	Gewährleistung.....	21

2320 Schwechat, Feuerwehrgasse 1-3

Allgemeine Beschreibung

Projektbeschreibung:

Die Sedlak Immobilien GmbH wird in der Feuerwehrgasse 1-3, eine Reihenhausanlage mit 27 Häusern errichten. Die Häuser werden alle über Eigengarten, Terrasse und Dachterrasse verfügen.

NEUBAU EINER REIHENHAUSANLAGE

Allgemeines:

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

Die Auflagen lt. Baubescheid sind einzuhalten.

Projekttermine:

Baubewilligung	03/2014
Baubeginn	Voraussichtlich 05/2016
Baufertigstellung	Voraussichtlich 02/2018

Bauträger:

Sedlak Immobilien GmbH
1100 Wien, Quellenstraße 163

Planung:

Einreichplanung sowie Ausführungsplanung
Wafler Architektur
1030 Wien, Weyrgasse 8

Statiker/ Bauphysiker:

VASKO+PARTNER INGENIEURE
1190 Wien, Grinzinger Allee 3

Planungskoordinator und Bau KG:

Plan & Co.
2331 Vösendorf, Schönbrunner Allee 42

Ziviltechniker:

Korschineck & Partner Vermessung ZT-GmbH
1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 17

Totalunternehmer:

Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak GesmbH
1100 Wien, Quellenstraße 163

Treuhänder:

Notar Dr. Michael Mauler
1050 Wien, Krongasse 14

1 VER- UND ENDSORGUNGSLEITUNGEN

1.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird aus dem öffentlichen Wassernetz der Stadtgemeinde Schwechat erfolgen.

1.2 Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird aus dem öffentlichen Netz der Wien Energie erfolgen.

1.3 Heizsystem:

Sowohl die Fußbodenheizung als auch die Warmwasseraufbereitung der jeweiligen Häuser wird über eine eigene Luftwärmepumpe erfolgen.

1.4 Multimediaversorgung

Radio/TV: Es wird eine Vorrichtung für eine SAT-Anlage errichtet (Leerverrohrung durch alle Geschosse inkl. Haltepunkt auf der eigenen Dachterrasse für eine SAT-Antenne welche von jedem Eigentümer in Eigenregie selbst errichtet werden kann). Zusätzlich wird die Wohnanlage an das Kabelnetz des örtlichen Betreibers (Kabel+) angeschlossen werden.

1.5 Regen- und Schmutzwasserentsorgung:

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

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 wird lt. statischen Angaben und Gründungskonzept des Statikers erfolgen.

2.1.2 Fundamente

Die Bodenplatte wird laut statischen Angaben in der erforderlichen Stärke ausgeführt. Die Blitzschutzerdungen werden lt. ÖVE - Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkannte hoch geführt.

2.1.3 Kelleraußenwände Allgemeinteile

Die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen sowie den Richtlinien der ÖBV gemäß der Klassifizierung A2 errichtet.

2.1.4 Kellerboden

Die Aufbauten werden lt. bauphysikalischen so wie statischen Erfordernissen erfolgen. Die Oberfläche wird als Estrich ausgeführt.

2.1.5 Kellerinnenwände

Die Innenwände werden aus Stahlbeton oder Ziegelsteinen errichtet und erfüllen sowohl die statischen als auch die bauphysikalischen Erfordernisse und werden mit Kalkzementmörtel verputzt.

2.1.6 Decken

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

2.1.7 Außenwände

Die Außenwände werden in Ziegelbauweise, gemäß Statik und Bauphysik, ausgeführt. Die Dämmung wird gemäß Ausführungsplanung und Vorgaben der Bauphysik erfolgen.

2.1.8 Innenwände

- Tragend:
Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Ziegel ausgeführt.
 - Nichttragend:
Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände ausgeführt
(Im Bereich der Küchenzeile wird hinter der Gipskartonständerwand eine Verstärkung in der Höhe von 1,875m bis 2,125m verschraubt – diese Verstärkung dient der Montage von Oberkästen der Küche)

2.1.9 Stiege

- Stiegenhaus
Die Hauptstiege wird im Allgemeinbereich als Stahlbetontreppe ausgeführt.
- Wohnbereich
Die Stiegen im Wohnbereich werden vom KG bis DG als Stahlbetontreppe ausgeführt.

2.1.10 Terrassen

Auf den Terrassen und Dachterrassen werden, lt. Ausführungsplänen und Bauphysik, Estrichplatten (Format 40 x 40cm) im Kiesbett verlegt

2.1.11 Kamine

In den jeweiligen Häusern werden raumluftunabhängige Kamine im Durchmesser 16cm mit erforderlichen Reinigungstürchen ausgeführt.

Vor Anschluss eines Kaminofens ist immer der zuständige Rauchfangkehrer, im Hinblick auf die Tauglichkeit des zu verwendenden Geräts, zu befragen.

2.1.12 Rauchfangkehreraufstieg und Zugangswege

Es ist kein eigener RFK-Aufstieg geplant (gesonderte Termine sind vom zuständigen Rauchfangkehrer mit jedem Eigentümer direkt zu vereinbaren)

Der Aufstieg auf das Dach wird mittels Leiter von der jeweiligen Dachterrasse möglich sein.

2.1.13 Aufzugsschacht

Ein Aufzug wird die Tiefgarage mit dem Erdgeschoss, im Bereich des Allgemeinteils, verbinden.

2.1.14 Dach

Die Dachkonstruktion wird, nach Architektenplänen, unter Berücksichtigung der statischen und bauphysikalischen Angaben, erfolgen.

2.2 Außenhülle

2.2.1 Fassadenkonstruktion

- Wärmedämmverbundsystem
Die Fassade wird, gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, ein Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz erhalten.
Der Erker wird sowohl im 1. OG als auch im DG lt. Architektenplänen mit einem Keramischen Belag versehen.

2.2.2 Fenster und Fenstertüren

2.2.2.1 Fensterkonstruktion

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes sowie die bauphysikalischen Angaben.

Die Verglasung der Kunststofffenster wird gemäß den bauphysikalischen Angaben erfolgen und werden mit umlaufenden Dichtungslippen und Dreh- bzw. Drehkippschlägen, ausgestattet.

Alle Fenstertüren im Erdgeschoss werden mit einer sperrbaren Olive ausgestattet. Zudem werden bei Fenstertüren, die als Ausgang dienen, Magnethalterungen gegen das Aufdrücken durch Wind eingebaut.

Die Außensohlbänke werden in Aluminium eloxiert oder pulverbeschichten nach Farbwahl des Architekten ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden aus weißen Kunststoffmehrschichtplatten ausgeführt.

2.2.2.2 Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in allen Aufenthaltsräumen erhalten einen Fassadenbündigen und Außenliegenden Rollladen welcher mittels Kurbel bedient wird. Alle anderen Fenster (WC, Bad, Gang, Keller) erhalten eine Innenliegende Jalousie welche mittels Zugschnur zu bedienen ist.

2.2.3 Türen und Tore

2.2.3.1 Eingangsportal

Die Hauseingangstürelemente des Stiegenhauses (allgemeiner Garagenabgang) werden als Alu-Glas-Konstruktion pulverbeschichtet (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 als EI₂₃₀-C-Türen, fertigbeschlagen in

Stahlzargen, ausgeführt. Die Beschläge werden, lt. Behördenvorschrift, Stiegenhausseitig optisch an die übrigen Beschläge angeglichen. Nach Erfordernis wird ein Öffnungsbegrenzer eingebaut.

2.2.3.3 Müllraumtür

Die Müllraumtür wird nach Angaben des Architekten ausgeführt. Das Schloss wird in die Zentralsperranlage eingebunden.

2.2.3.4 Garagentor

Das Sektionaltor wird geräuscharm und schallentkoppelt ausgeführt. Die Farbe wird nach Angaben des Architekten erfolgen. Das Tor besteht aus einem Lochgitter inkl. Marderschutz.

Die Steuerung über Schlüsselschalter von innen und außen, dient gleichzeitig als Notbedienung. Eine Kurbel für den Fall eines Stromausfalls ist ebenso vorhanden somit kann das Tor mechanisch geöffnet werden. Schnellentriegelung mit einem Seil von innen und Öffnungsfunktion mittels Funkhandsender von innen und außen.

2.2.4 Postfachanlage

Im Allgemeinbereich, unmittelbar vor dem Aufzug bzw. nach Absprache mit der Post, wird eine Sammelbriefkastenanlage errichtet. Das Schloss wird ebenfalls in die Zentralsperranlage eingebunden.

2.2.5 Schlüsselsafe

Der Schlüsselsafe wird nach behördlicher Vorschrift ausgeführt

2.2.6 Absturzsicherung, Außentreppe

2.2.6.1 Terrassengeländer

Umlaufend wird ein verzinktes Geländer inkl. Flachstahl lt. Angaben des Architekten, angebracht.

2.2.6.2 Trennung Eigengärten

Die Abtrennung der Eigengärten wird mit Maschendrahtzaun auf einer Höhe von 1m erfolgen (Zaunsteher im Punktfundament). Im Vorgarten wird ebenfalls ein Maschendrahtzaun auf einer Höhe von 1m jeweils auf beiden Seiten des jeweiligen Hauses verlegt. Die Zugänge zu den Hauseingangstüren bleiben offen.

2.2.7 Außenanlagen

Die Gartenflächen im EG werden als Gründach lt. Angaben des Architekten hergestellt. Als Oberfläche wird ein Rasen vorgesehen.

2.2.8 Dachdeckung

2.2.8.1 Steildach

Die Steildachkonstruktionen werden lt. Plänen und nach bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

2.2.9 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung wird lt. Entwässerungskonzept des Architekten erfolgen.

2.2.10 Terrassenentwässerung

Die Entwässerung der Terrassen wird über Rigole bzw. Gullys und Regenabfallrohre erfolgen.

2.2.11 Spenglerarbeiten

Sämtliche sichtbare Spengler Konstruktionen werden der Farbwahl des Architekten in PREFALU entsprechen.

2.2.12 Kamine und Schachtköpfe

Die Schächte werden über Dach, nach Planangaben des Architekten, hoch gezogen und verputzt und inkl. Blechverkleidung ausgeführt.

2.2.13 Entwässerung

2.2.13.1 Rigole

Entwässerungsrinne/Rigol mit senkrechter Ablauföffnung und Stutzen komplett mit schraublos arretiertem Abdeckrost.

2.2.13.2 Gullys

Die Gullys werden nach dem Entwässerungskonzept des Architekten situiert. Die einzelnen Gullys sind so zu wählen dass der Aufsatz leicht ab zu nehmen bzw. wieder ein zu setzen ist bzw. mit dem jeweiligen Belag bündig ist.

2.2.13.3 Regenabfallrohre

Die Regenabfallrohre sind entsprechend dem Entwässerungskonzept sowie der Farbwahl nach Wahl des Architekten auszuführen.

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 im Allgemeinbereich

- KG – EG:
Das Stiegenhaus und die Schleusen in den Untergeschossen werden mit Fliesen in der Rutschfestigkeit R12 verflies.
- Haupt- und Kellerstiegen:
Die Haupt- und Kellerstiegen werden mit Fliesen in der Rutschfestigkeit R12 verflies.

3.1.2 Wandoberflächen

Die Betonwände im Kellergeschoß - Garage bleiben schalrein unverputzt (ausgenommen Stiegenhaus). Alle Mauerwerks- und Betonwände des Stiegenhauses werden verputzt oder gespachtelt.

Wände und Decken werden, außer in der Garage, mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Die Garage wird Markierungen und Kennzeichnungen lt. Behördenvorschrift erhalten

3.1.3 Geländer

Das Geländer der Stiegen im Allgemeinbereich wird als 1 m hohe Brüstung ausgeführt.

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

3.1.4 Aufzugsanlagen

Die Wohnhausanlage wird mit einem schallentkoppelten Aufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb, maschinenraumlos mit richtungsabhängiger Sammelsteuerung ausgestattet.

Lüftung und Schalldämmung werden entsprechend der Bauphysik und den behördlichen Vorschriften erfolgen.

- Gestaltung:
behindertengerecht mit entsprechender Haltestange; Wände Edelstahl,

Bedienung den gesetzlichen Vorschriften entsprechend höhenmäßig montiert, gegen Beschädigung geschützt.

Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugherstellers, ausgeführt. Der Betrieb des Nottelefons erfolgt auf Kosten des Aufzugherstellers im Rahmen der vorgesehenen und durch die gewählte Hausverwaltung, zu beauftragenden Wartung. Des Weiteren sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind (SIM Karte integriert vom Aufzugshersteller)

3.1.5 Tiefgarage

Die Kennzeichnung der Garage wird inkl. aller Sperr- und Leitlinien, Richtungspfeile und Tafeln lt. StVO sowie erforderliche Ampelanlage, vor allem im Zufahrtbereich, erfolgen.

Die Ausführung der Markierung hat entsprechend den Markierungsverordnungen zu erfolgen.

3.1.6 Vordach

Vor jedem Hauseingang ist ein Vordach inkl. seitlichen Sichtschutzes zu montieren. Farbe nach Wahl des Architekten

3.1.7 Müllraum

Der sperrbare Müllraum wird 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. Die Türen erhalten eine Feststellvorrichtung.

Der Müllraum wird mit einem Wasseranschluss für die Gebäudereinigung ausgestattet. Der Wasseranschluss ist abgesperrt und frostsicher, und nur für entsprechende Zwecke mittels Schlüssel zugänglich (3 Kantschlüssel)

Des Weiteren wird im Müllraum ein Ablaufgully lt. Architektenplänen ausgeführt

3.1.8 Eingangsbereich und Allgemeinfläche

In den allgemeinen Freiflächen wird 1 beleuchteter Orientierungsplan montiert.

3.1.9 Beschilderung

Die Beschilderung der Allgemeinräume wird mittels Edelstahl Schildpiktogrammen erfolgen.

3.1.10 Absturzsicherungen

Die Absturzsicherungen werden gemäß Bau KG bzw. deren Unterlagen für spätere Arbeiten erfolgen.

3.2 Hausbereich

3.2.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren werden in der Klimakategorie D+E, einbruchshemmend, mit 3-Facher Verriegelung ausgeführt.

- Stock:
Holz lackiert mit 4-seitig umlaufender Gummidichtung
- Türblatt:
Türblatt 90x200, Weitwinkelspion

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.

Jedes Haus erhält unmittelbar vor dem Hauseingang bündig mit dem Zugang einen Fußabstreifer (ca. 50 x 30cm)

3.2.2 Innentüren

- Stock:
Stahlzargen, rostgeschützt und weiß lackiert ODER Holzzarge in der Farbe weiß mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung
- Türblatt:
Holztürblatt 80x200 weiß beschichtet
- Beschläge:
Bad und WC erhalten Schlösser mit einem Notöffner
Die weiteren Innentüren werden mit Fallenschlösser ausgeführt. Der sichtbare Beschlag wird aus Drücker und Rundrosette in Alu Natur eloxiert bestehen.
Jede Innentür wird mit einem eigenen Türschlüssel ausgestattet.

3.2.3 Bodenbeläge

- Wohnräume, Schlafräume, Küchen und Abstellräume -Parkett, Dielenoptik, Fabrikat Admonter Eiche Naturelle Easy Care Naturgeölt, für Fußbodenheizung geeignet.
Sockelleisten: Schweizerleiste, optisch passend zum Parkett, stehend mit Dämmstreifen montiert und in den Boden genagelt, Richtungsänderungen auf Gehrung gearbeitet, freie Enden

mit auf 45 Grad angepasstem Gehrungsstück.
Generell fugenlose Verlegung, wo jedoch unbedingt erforderlich Übergangs-/Abschlussschienen

- Parkett/Parkett: Schlüterschiene, Fabrikat Schlüter Systems, Modell RENO-T-E, Breite 14mm, Edelstahl.
- Übergangs-/Abschlussschienen Parkett/Fliesen: Edelstahlwinkel, Fabrikat Schlüter Systems, Modell Schlüter-Schiene E, Höhe nach Erfordernis.

Bei der Produktwahl wird auf die Fußbodenheizungstauglichkeit geachtet. Die Stiegen der Häuser vom EG - DG werden mit dem Parkett (Tritt- und Setzstufe oder nur Trittstufen – die Wahl obliegt dem Bauträger) belegt. Die Stiegen der Häuser vom KG – EG werden mit Fliesen belegt - Keller: Estrich mit Oberflächenversiegelung

- Bäder, WC's, Vorräume und Abstellnische im KG unter der Stiege - Keramische Beläge mit Sockelleiste im Material der Bodenverfliesung, sofern keine Wandverfliesung vorgesehen ist

3.2.4 Wandoberflächen

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

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

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

3.2.5 Deckenoberflächen

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

In Vorräumen bzw. Nebenräumen können abgehängte Gipskartondecken zur Ausführung kommen.

3.2.6 Innenstiegen

Die Innenstiegen werden als Stahlbetonstiegen mit einer Brüstungsmauer mit ausgeführt.

- Handlauf:
Edelstahlrohr oder Holzhandlauf DM 40mm auf Konsolen mit Rundrosetten durchlaufend

3.2.7 Gartenhütte

Alle Häuser werden eine wetterfeste Gartenhütte aus Holz oder Metall einem geeigneten Fundament erhalten.

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 und entsprechend in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet

Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

4.1.1.2 Wasser

- ACHTUNG: sämtliche Absperrungen HKLS etc . sind in öffentlich zugänglichen Bereichen zu situieren.
- Versorgung und Zählung:
Der Wasserverbrauch wird mittels Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln, ermittelt werden. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt werden.
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:
Im Müllraum wird ein Ausgussbecken mit entsprechendem Kaltwasser ausgeführt.
Die Wasseranschlüsse, der Allgemeinbereiche werden sperrbar, und nicht für jedermann zugänglich, ausgeführt und mit einem frostsicheren Wasseranschluss ausgestattet.
Die Zählung wird separat erfolgen; die Abrechnung wird über die Hausverwaltung erfolgen.

4.1.1.3 Lüftung und Brauchraumlüftung:

- Garage:
Das Garagengeschoß wird statisch be- und entlüftet werden. Die Braundrauchentlüftung wird gemäß Baugenehmigung erfolgen. Schleusen und Innenliegende Gänge werden statisch bzw. mechanisch be- und entlüftet werden.

4.1.2 Elektroinstallationen

4.1.2.1 TV und Internet

Die einzelnen Häuser werden mit den Anschlussleitungen des örtlichen TV-Kabelanbieters – Kabel Plus – ausgestattet (Wohnzimmer und alle Schlafzimmer erhalten eine Leitung/Anschluss)

Jedes Haus wird auf der Dachterrasse einen Anschlagpunkt für eine mögliche Nachrüstung einer SAT Antenne erhalten. Es wird jedem Eigentümer möglich sein im Wohnzimmer und allen Schlafräumen eine SAT Leitung nachträglich in die vorhandenen und dafür ausgelegten Leerverrohrungen einzuziehen.

4.1.2.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche der Häuser wird über Wandleuchten erfolgen. Position wird vom Architekten bekannt gegeben.

Die weitere Beleuchtung der Zugangswege wird über Pollerleuchten erfolgen.

Das Stiegenhaus sowie Verbindungsgänge und Allgemeinräume werden mit Decken- und Wandleuchten ausgestattet.

Die Lichtschaltung der Allgemeinräume erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

4.1.2.3 Blitzschutz

Die gesamte Reihenhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

4.2 Hausbereich

4.2.1 Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen

4.2.1.1 Wasseranschlüsse:

- Küche:
Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler
- Bad:
Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Abläufe für Wanne/Dusche (wo lt. Plan vorgesehen) und Waschbecken.
Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine lt. Planung
- WC:
Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für WC

- Gärten und Terrassen:
Jede Freifläche (Terrasse, Garten, und Dachterrassen) wird mit einem frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss ausgestattet

4.2.1.2 Sanitäreinrichtungsgegenstände:

- Bad:
Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch (lt. Architektenpläne) Fabrikat Laufen oder gleichwertiges, Waschtischbatterie mit verchromten Einhandmischer. (Anm.: Fabrikate noch offen!!)
Einbauwanne 1800 x 800 mm, Farbe weiß mit Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause und Brauseschlauch, Farbe verchromt.
Der Badewannenanschluss wird silikoniert.
Haltestange und U-Profil sind passend zur Brausegarnitur und zur Armatur zu wählen.
Die Duschen werden den Ausführungsplänen entsprechend mit einer 90/90cm Duschtasse ausgestattet.
Jede Dusche wird mit einer Brausebatterie und einem Brauset (Brausekopf, Brauseschlauch und Haltestange) ausgeführt.
Die Glasabtrennung wird als geschlossene Dusche mit einer Schwenktür, entsprechend den Ausführungsplänen, oder als Duschkabine, ausgebildet.
- WC:
Hänge WC inkl. Sitzbrett und Deckel.
Handwaschbecken, Farbe weiß Fabrikat Laufen oder gleichwertiges mit Handwaschbeckenbatterie, Einhandmischer verchromt.

4.2.1.3 Lüftung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung:
Die jeweiligen Häuser erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KG – DG). 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 Reihenhausanlage wird mittels Luftwärmepumpen mit ausreichend Wärme und Warmwasser versorgt. Jede Einheit erhält eine eigene Luftwärmepumpe am jeweiligen Dach. Jede Luftwärmepumpe erhält einen eigenen SUB Zähler der den Energieverbrauch des jeweiligen Gerätes misst z.B. - REV Ritter 0515472555 Wechselstromzähler mit Zwischenstecker -

4.2.2 Elektroinstallationen

Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung wird für jedes Haus einzeln erfolgen.

Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.

Hauseingangstür:	Klingeltaster
Vorräume EG:	Deckenspots in abgehängter Decke od. Lichtauslass Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1-2 1-fach Steckdosen
Gang:	Deckenspots in abgehängter Decke Aus-, Wechsel- Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1-2 1-fach Steckdosen
WC's:	2 Spots bei abgehängter Decke 1 Ausschalter
Abstellräume:	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 Steckdose bzw. eine 2-fach Steckdose wo WM-Anschluss
Bäder:	1 Deckenauslass 1-2 Wandauslässe (über Waschtisch, 2 Stk. bei Doppelwaschtisch) 2 Ausschalter (für getrennte Schaltung Deckenauslass und Wandauslässe) 2 Doppel-Steckdosen mit Klappdeckel
Keller (Haus 12 Gesonderte Ausführung):	1 11-fach Steckdose 1 Anschluss für Waschmaschine 1 Anschluss für Trockner 1 Fixe Leitung für Kleinhebeanlage 2 Deckenauslässe
Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende 1 Ausschalter 1 3-Fach Steckdosen bei Arbeitsfläche

	<ul style="list-style-type: none"> 2 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank 1 Steckdose für Umlufthaube 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Anschlussdose E-Herd
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich) 2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar) 5 Steckdosen 1 Multi Media Anschluss für TV 1 3-Fach Steckdose neben TV Anschluss 1 Telefonanschluss
Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 2-Fach Steckdosen 1 Multimediaanschluss für TV 1 2-Fach Steckdose neben TV Anschluss
Terrassen:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgang inkl. Ausschalter mit Kontrollleuchte 1 FR-Steckdose beim Ausgang
Dachterrassen:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgang Schalter mit Kontrolllicht. Leerverrohrung für späteren Anschluss einer Markise
Allgemein:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Anschluss für Lüftungsgerät kontrollierte Wohnraumlüftung (Situierung gemäß Haustechnik Plan) 1 Zentrale Steuerung im Wohnzimmer für die Grundtemperatur (KG, Gänge, Flur, Abstellräume, WC wird mittels Grundtemperatur beheizt) Alle weiteren Schlafzimmer und Bäder erhalten eine Einzelraumsteuerung
Definition Multi Media	
Anschluss:	Kabel Plus Anschlussbereit vorhanden – Nachrüstung einer SAT Leitung möglich

Es wird je Deckenauslass eine Fassung inkl. Glühbirne
angebracht

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.

Unvermeidliche Lokalausweise im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, mit der Bauleitung möglich.

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 in der Bau und Ausstattungsbeschreibung erwähnten Produkte sind als Leitprodukt zu verstehen. Nach endgültiger Vergabe an die ausführenden Firmen werden die Produkte bemustert.

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.

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen sind Baustellenbesuche nur mit Terminvereinbarung vorgesehen. Für eventuelle Ausmessungen wird rechtzeitig vor Übergabe ein festgelegter Tag zum Naturmaßnehmen vereinbart werden. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen.

5.4 Gewährleistung

- Risse:
Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden
- Silikon- und Acrylfugen:
Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.
- Abnutzungen:
Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf der Terrasse unterliegen nicht der Gewährleistung.