

„Strebersdörfel“

1210 WIEN, Fritz-Kandl-Gasse 25

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnungen



Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Dieses attraktive Wohnbauprojekt "Strebersdörfel" besteht aus einem Baukörper, mit insgesamt 48 Mietwohnungen und 26 Stellplätzen.

Bei dem Projekt werden Wohnungen mit einer Größe von 39 bis 112m² realisiert. Zudem werden alle Wohnungen mit großzügigen Freiflächen ausgestattet.

Die Wohnhausanlage zeichnet sich durch eine äußerst attraktive und ruhige Grünlage aus und besticht durch ihren Blick auf den Bisamberg.

Die Straßenbahnlinien 26 sowie die Buslinie 32A sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Gebäude wird in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet.

Strom und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Wien Energie; aus dem öffentlichen Netz. Die Verbrauchszählung erfolgt je Wohnung.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Das Regenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung erfolgt mittels einer außentemperaturgeregelten Zentralheizung mit Heizkessel mit mehrstufigen Brenner, sowie Warmwasseraufbereitung inkl. Boiler in der hauseigenen Technikzentrale. Die Versorgung erfolgt über die Wien Energie.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. In allen Bädern wurde zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert. Die Steuerung der Fußbodenheizung in den Wohnungen erfolgt über ein Raumthermostat in jedem Raum. Die Heizkosten- bzw. Warmwasserabrechnung erfolgt individuell und verbrauchsabhängig mittels funkgesteuerten Durchflussmengenählern pro Wohneinheit.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet;
Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben werden in WU-Beton gegossen.

Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

- Tragende Wände:
Stahlbeton

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände:
Stahlbetonwände inkl. Innenputz bzw. Spachtelung;
Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.
- Wohnungstrennwand:
Stahlbetonwände ein- bzw. beidseitig (je nach Bauphysik) mit Gipskartonvorsatzschale beplankt oder glw.
- Zwischenwände:
Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden nach bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten ausgeführt.

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt.
Allfällig technisch erforderliche abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden angebracht. Die Deckenuntersicht ist gespachtelt und gemalt.

Stiegen im Wohnungsverband werden als Holzsystemstiege mit massiven Trittstufen und Stiegenwangen mit MDF-lackiert ausgeführt.

Raumhöhen Regelgeschoße:

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt mind. 2,50 m. In Nebenräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich. Mindesthöhe in diesem Falle: 2,10 m.

Flachdächer

Flachdächer werden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Feuchtigkeitsabdichtung und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitan oder Aluminium hergestellt.
Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.

Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

Aufbau:

- Ausgleichsschicht
- Trittschalldämmplatten
- PAE-Folie / Randstreifen
- Estrich

Die Anforderung der Bauordnung für Wien wurde durch die Ausführung mit schwimmenden Estrichen, den eingelegten Randstreifen sowie der Trittschalldämmung erfüllt.

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Vorräume, Wohnküchen, Zimmer, Abstellräume

Boden: Fertigparkett Eiche Natur, Matt versiegelt, vollflächig verklebt, Nuttschicht mind. 3,5 mm, samt Holzsockelleisten, nach technischem Erfordernis

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Bäder, Duschen, WC's und Abstellraum

Boden: Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Cerabella Luna (Anthrazit) matt im Drittelversatz, R10

Abstellraum: falls Waschmaschinenanschluss im Abstellraum situiert ist wird Boden verflies + Sockel

Wände: Feinsteinzeug oder Keramik, Format: ca. 30/60 cm, Kerateam Bianco weiß, horizontale Plattenverlegung ohne Versatz

Die Verfliesung der Wände erfolgt in den Bädern und Duschen bis Zargenoberkante (ca. 200 cm), im Spritzbereich der Badewannen und Duschen werden die Wände bis Deckenunterkante, in den WC's wird die Rückwand auf eine Höhe von ca. 120 cm verflies, Rest mit Latexanstrich. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst. Übergang Fliese – Parkett: Schlüterschiene Alu eloxiert.

Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Die Decken werden mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gemalt.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Terrassen und Balkone

Der Betonplattenbelag wird schwimmend verlegt, die Entwässerung erfolgt über Einlaufgitter und Abfallrohre.

Allgemeine Bereiche

Stiegenhäuser inkl. Gänge

Boden, Tritt-
u. Setzstufen: Stiegen: Fertigbeton versiegelt;
Gänge in geschlossenen Bereichen: Estrich geschliffen und versiegelt;
Gänge in offenen Bereichen: Gussasphalt;

Wände u. Decken: Stiegenhaus NORD: Sichtbeton
Stiegenhaus SÜD: VWS bzw. Sichtbeton

Kinderwagen-/Fahrradabstellbereich

Bodenplatte versiegelt

Müllraum

Gussasphalt

Parteienkeller inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume

Bodenplatte versiegelt

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gilt für die Anforderungen des Wärmeschutzes und für die des Schallschutzes die Bauordnung für Wien.

Vorgabe Bauphysik – Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion Uw-Wert $\leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Rahmen: Kunststoff-Fenster mit Alu Deckschale, innen weiß, außen färbig; Sturzausbildung massiv oder mittels Stockaufdoppelung.
Stiegenhausfenster als Kunststofffenster mit Alu Deckschale;

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung mit Isolierverglasung - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Fenstertüren oder Fixverglasungen wird bis mind. in Höhe des Parapets ein Sicherheitsglas eingebaut.

Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippsbeschlag ausgestattet.

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

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Raumlüftung: bei mindestens einem Fensterelement pro Wohnung wird im Bereich der Stockaufdoppelung ein Zuluftelement montiert.

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster, Terrassen- und Balkontüren im Erdgeschoss werden mit elektrisch bedienbaren Außenrollläden ausgestattet. Die Fensterelemente in allen anderen Stockwerken erhalten außen liegende, elektrisch bedienbare Raffstores. Küchenfenster die in die Laubengänge zeigen erhalten Innenjalousien.

TÜREN

Sicherheitswohnungseingangstüren

Anforderungen: Klimaklasse c, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, U-Wert max. 1,7 W/m²K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK2 gemäß ÖNORM B 5338.
Stock: Holzblockzarge mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt: Stiegenhaus: Dana Dominant 3 oder glw., 90/210 cm, Doppelfalztürblatt, Decklage innen weiß beschichtet, außen färbig
Laubengang: Dana Zensur oder glw., 90/210 cm, Doppelfalztürblatt, Decklage innen weiß beschichtet, außen färbig
Topnummerierung: Namensschild mit Zifferngravur, Namensleiste und Türspion
Beschlag: nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag GLUTZ Edelstahl satiniert oder glw.
Türstaffel: passend zum Gangboden mit stirnseitig eingelassener Dichtung

Innentüren

Stock: Holzumfassungszargen weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt: Dana Strategie: Röhrenspantürblatt gefälzt, weiß beschichtet, 80/200 cm
Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel
Sichtbarer Beschlag: GLUTZ Edelstahl satiniert oder glw.

Hauseingangstüre

Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion mit Glasfüllungen und Edelstahlbeschlägen.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Mieter sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: z. B. KABA Penta oder glw., je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel; gleichsperrend für Brieffachanlage, Einlagerungsräume und im EG auch für Zauntüren.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

WC

Hänge-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2 Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

Waschtisch

Keramikwaschtisch Jika od glw., Farbe Weiß, ca. 60x49cm

Handwaschbecken im Einzel-WC

Keramikwaschtisch Jika od. glw., Farbe Weiß, ca. 45x34cm, Hahnloch mittig

Badewanne

KALDEWEI Stahlemail Einbaubadewanne 170/75 cm, Farbe Weiß;

Duschtasse

KALDEWEI Stahlemail, Größe lt. Verwertungsplan, Farbe Weiß, Einstiegshöhe ca. 15cm

Waschtisch-Armatur

GROHE Eurosmart Einhand-Waschtischbatterie verchromt

Handwaschbecken-Armatur

GROHE Eurosmart Einhand-Waschtischbatterie verchromt

Badewannenarmatur

GROHE Eurosmart-Wannenbatterie

Duscharmatur

GROHE Eurosmart Brausearmatur samt Brauseset

Waschmaschine

In jeder Wohnung befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, Lage lt. Verwertungsplan im Bad oder im Abstellraum.

Duschwand

Aufgesetzt auf den Duschtassen; Einscheibensicherheitsglas 8mm

Badewannenaufsatz

Aufgesetzt auf den Badewanne; ca. 70x140 cm, Einscheibensicherheitsglas 8mm

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

Sanitärräume

mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WC's über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais; in Bädern mit Grund- bzw. Bedarfslüftung und hygrostatischer Volumenstromregelung;

Küchen und Kochnischen

Steckdose für Umluftbetrieb gerichtet

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort.

- Wohnungseingangstüre
- 1 Klingeltaster mit Namensschild
- 1 Auslass Leerverrohrung als Alarmanlagenvorbereitung

- Vorräume/Gänge
- 1-2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie
- Wechsel- bzw. Tastschalter je nach Raumgeometrie
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Video- Türtelefon, bei den Maisonetten im OG eine zusätzliches Video- Türtelefon
- Vorbereitung für Alarmanlage, 1x230V Anschluss, Leerverrohrung zu Medienverteiler mit Blindabdeckung
- 1 Wohnungs-/ Elektroverteiler, Position lt. Verwertungsplan
- 1 Medienverteiler, Position lt. Verwertungsplan

- AR
- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Schukosteckdose
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht
- (1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM), nur falls im Bad nicht ausgeführt)
- (1 Schukosteckdose Wäschetrockner (WT), nur falls im Bad nicht ausgeführt)

- WC's (wenn eigener Raum vorgesehen)
- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ventilatoranschluss geschaltet über ein Nachlauf Relais
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht

- Bäder, Duschen
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Serienschalter für Decken- & Wandlicht
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht für Lüfter
- 1 Schukosteckdose 2-fach mit Klappdeckel pro Waschtisch

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

- 1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM)
- 1 Schukosteckdose Wäschetrockner (WT)
- 1 Potentialausgleich für Bade- bzw. Duschwanne
- 1 Schukosteckdose für Röhrenradiator (Sprossenheizkörper)

- Zimmer
- 1 Deckenauslass (über Wechselschaltung bei Türe und Bett)
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 3 Schukosteckdose 2-fach
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm

- Wohnraum
- 2-3 Deckenauslässe geschaltet je nach Raumkonfiguration (getrennt schaltbar)
- 2-3 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 4 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Leerdose mit Vorspann und Blindabdeckung A1 und UPC
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach (SAT-;DVB-S) – anschlussfertig

- Kochnische
- 1 Deckenauslass
- 1-2 Wandauslass Arbeitsfläche
- 1 Serienausschalter für Deckenlicht und Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose Umlufthaube
- 1 Schukosteckdose 2-fach für Gefrier-Kühlschrankskombination (TK+KS)
- 3-4 Schukosteckdosen 2-fach (über Arbeitsfläche)
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 E-Herdanschlussdose 5-Polig 400V/16A

Multimediainstallation

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler, situiert im Abstellraum, Vorraum oder WC. Dieser Verteiler wird von der Steignische mit mind. 3 Leerrohren verbunden. Ab dieser Verteilerdose in den jeweiligen Wohnungen werden die Räume sternförmig mit Leerrohren und Vorspanndraht verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Mieters durch das jeweilige Versorgungsunternehmen wahlweise mit Telefon, TV oder Internet-Anbindung installiert werden.

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm, Oberfläche in Weiß.

SAT-Anlage

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Video-Gegensprechanlage

Video-Außenstationen bei den 3 Stiegenhäusern, Video-Außenstationen bei den 20 Erdgeschoss Maisonetten; 1 Video-Türtelefon bei den eingeschossigen Wohnungen, 2 Video-Türtelefone bei den zweigeschossigen Wohnungen

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Klimatisierung (Kühlung)

Für 8 Wohnungen und zwar in der Stiege 1 Top 17, 18, 19 und 20, Stiege 2 Top 3 und 4 und Stiege 3 Top 3 und 4 werden die Installationen für eine Raumkühlung vorbereitet.

KÜCHEN

Markenküche mit Ober und Unterschränken. Die Kücheneinrichtung ist je nach Grundrisskonfiguration einzeilig, zweizeilig, L-förmig oder mit einer Insel.

Geräteausstattung: alle Einbaugeräte vorwiegend von der Fa. Zanussi

Einbauherd (E-Herd), Kochfeld, Umluftdunstabzug (+Kohlefilter), Geschirrspüler, Kühl- Gefrier- Kombination, Einbauspüle, Hebelmischer, Leuchten

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Terrassen und Balkone: Stahlrahmenkonstruktion mit Stabstahlgeländer. Die Schlosserteile im Außenbereich werden generell verzinkt ausgeführt.

Wasser- und Stromanschlüsse

Alle Wohnungen mit Garten, die Dachterrassen und die Terrassen, die größer sind als 7 m², erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss (Kemperarmatur). Balkone werden aus technischen Gründen nicht mit einem Wasseranschluss ausgestattet.

Alle Balkone/Dachterrassen/Terrassen erhalten eine Steckdose und eine Wandleuchte.

AUFZUG

Die Aufzugsanlage wird vom Untergeschoss in alle Wohnebenen geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird behindertengerecht ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Aufzugsportal in Stahl, grundiert und beschichtet.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

PARTEIENKELLER

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Räume der Kellerabteile sind natürlich belüftet. Die Kellerabteilmwände werden als Systemtrennwände in Holz oder Stahl ausgeführt. Die Türen sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

Hinweis: Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung und Einlagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen!

ALLGEMEINES

EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die Einrichtungen wie Möblierung mit Ausnahme der Küchen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit den Wohnungsschlüsseln sperrbar ist.

KINDERWAGEN- und FAHRRADABSTELLBEREICH

Im Kellergeschoß befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich.

MÜLLRAUM

Im Erdgeschoss befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann zusätzlich auch von der MA 48 gesperrt werden.

TÜREN und TORE

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren, z.B.: Fa. Novoferm oder glw. ausgeführt. Türdrücker Standard Novoferm.

AUSSENANLAGEN

Auf allgemeinen Außenflächen wird ein Fertiggras verlegt. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe können in den Allgemeinbereichen und Mietergärten gesetzt werden. Für die Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen im Allgemeinbereich ab Wohnungsübergabe ist die Hausverwaltung zuständig. Für die Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen in den Mietergärten ab Wohnungsübergabe ist der Mieter der Wohnung zuständig. Ein Wegfall der Ersatzpflanzen auf Mieterwunsch ist nicht möglich.

Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden asphaltiert und erhalten eine Beleuchtung.

Allgemeine Außenflächen (Rasen) mit automatischer Bewässerung.

Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit lt. BO für Wien.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

ENERGIEAUSWEIS

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde und könnten diese daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.