

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

GERNOTGASSE 56A
1220 WIEN



POTOM
WOHNEN

ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Im Überblick

Der 22. Bezirk Wiens, auch die Donaustadt genannt, ist derzeit der sich am schnellsten entwickelnde Bezirk von Wien und mit einer Fläche von ca. 102 km² auch gleichzeitig der größte Bezirk der Hauptstadt. Die Kombination aus über 58 % Grünflächen und weniger als 10% Verkehrsflächen machen diesen Bezirk zu einer der begehrtesten Grünruhelagen der Stadt. In dieser Umgebung wird nun ein barrierefreies Mehrfamilienhaus in der Energieklasse „A“ mit 6 Wohnungen, jeweils eigenen Gärten, Balkonen oder / und Terrassen, einem Aufzug und einer hauseigenen Tiefgarage verwirklicht.

Erschließung / Infrastruktur

Die Besonderheit und aus der Sicht der Bewohner das wohl attraktivste Merkmal für den Bezirk ist die Dualität bzw. die Verbindung zwischen der grünen Wohlfühloase auf der einen und allen Vorzügen des städtischen Wohnens auf der anderen Seite.

Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch die Südosttangente (A23) sowie zwei Donaubrücken gewährleistet. Durch das weitreichende und stetig wachsende öffentliche Verkehrsnetz erreicht man die Innenstadt Wiens in ca. 20 Minuten.

Verkehrsverbindungen und wichtige Einrichtungen in der Nähe:

Anbindung an das Verkehrsnetz:

Buslinie 98A (Haltestelle Gernotgasse)	→ 0 min
Buslinie 99A (von/bis U2 Seestadt)	→ 1 min
Buslinie 99B (von/bis U2 Seestadt)	→ 1 min
U2 – Seestadt	→ 5 min
Buslinie 391	→ 3 min
Auffahrt auf A23	→ 10 min

Infrastruktur und Nahversorgung:

Billa	→ 2 min
SPAR	→ 3 min
Donauzentrum	→ 13 min

Bildung:

Kindergarten	→ 2 min
Grundschule	→ 3 min
Gymnasium	→ 4 min
Nächste akademische Hochschule	→ 3 min

Gesundheit und medizinische Versorgung:

Apotheke	→ 3 min
Spital	→ 10 min
Aerobic	→ 4 min
Spa- / Wellnesslounge	→ 13 min

1. ROHBAU

1.1. Allgemein

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen.

1.2. Fundament

Das Fundament wird in der statisch bestimmten Stärke als Fundamentplatte aus Stahlbeton erstellt.

1.3. Wände und Stützen

Sämtliche tragende Bauteile werden nach den statisch- konstruktiven Bemessungen in Stahlbeton und tragendes Mauerwerk ausgeführt.

Die Außenmauer sind 25 cm starke Ziegelwände. Zwischen den Wohneinheiten werden die tragenden Trennwände mit Schallschutzziegel in 25 cm Stärke ausgeführt. Sämtliche nicht tragenden Innenwände werden als Ziegelwände mit einer Mindeststärke von 10 cm ausgeführt.

1.4. Decken und Stiegen

Die Stahlbetondecken werden in einer Stärke, inkl. Bewehrung entsprechend der statischen Bemessungen hergestellt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von max. 2,60 m.

1.5. Flachdach, Terrassen

Das Dach und die Terrassen werden mit der entsprechenden Wärmedämmung lt. bauphysikalischen Anforderungen. In den Erdgeschosswohnungen gibt es eine Wasserentnahmestelle.

2. FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

2.1. Wohnungen

2.1.1. Wohnzimmer, Küchen, Zimmer, Abstellräume, Garderoben

2.1.1.1. Boden

Holz-Parkettböden 10-14 mm stark (oder Gleichwertiges) auf dem Boden verlegt samt passenden Holzsockelleisten.

2.1.1.2. Wände

Gemalt mit wischfester Dispersionsfarbe, weiß.

2.1.1.3. Decken

Gemalt mit wischfester Dispersionsfarbe, weiß.

2.1.2. Bäder, WC, Vorräume

2.1.2.1. Boden

Fliesen 45x45 cm, mit farblich passender Verfugung, in den Ecken mit dauerelastischen Silikonfugen.

2.1.2.2. Wände

Fliesen 60x30 cm, mit farblich passender Verfugung, in den Ecken mit dauerelastischen Silikonfugen. Wandbereiche ohne Verfliesung werden mit wischfester weißer Dispersionsfarbe versehen.

2.1.2.3. Decken

Gemalt mit wischfester Dispersionsfarbe, weiße Farbe.

2.2. Freibereiche und allgemeine hausinterne Bereiche (Stiegenhäuser, Keller und Allgemeine)

2.2.1. Stiegenhaus

Die Bodenflächen werden mit rutschsicheren Gresplatten, mit farblich passender Verfugung, in den Ecken mit dauerelastischen Silikonfugen. belegt. An den Wänden wird über den Sockel, welcher aus dem Material des Bodenbelages hergestellt ist, eine waschfeste Dispersionsfarbe aufgebracht.

2.2.2. Keller

Die Parteienkeller, Lagerräume und der Haustechnikraum erhalten als Bodenbelag einen Estrich. Die Stellplätze erhalten als Bodenbelag Kunstharzbeschichtung. Die Wände und Decken sind rohe Betonoberflächen.

3. FENSTER UND TÜREN

3.1. Fenster und Terrassentüre

Alle Fenster und Terrassentüre (nicht Schiebetür) werden einheitlich Kunststoff / Aluminium 3-fach Isolierverglasung ($U_g=0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$), $U_w=0,78 \text{ W/m}^2\text{K}$ mit 90 mm Einbautiefe und 3-facher Verdichtung laut der bauphysikalischen Anforderungen für Wärme und Schallisolierung hergestellt.

3.2. Hauseingangstür

ALU, 2-teilig, nach außen öffnend, ausgeführt als Sicherheitsschloss mit mehrfach-Verriegelung und Sicherheitsglas.

3.3. Wohnungseingangstüren

Brandhemmende (T30), komplett schallgedämmte ($R_{wP}=37\text{dB}$) und einbruchhemmende Türen werden eingebaut.

3.4. Innentüren

Glatte lackierte Türblattoberflächen werden eingebaut.

3.5. Jalousie

Optional bestellbar.

4. HAUSINSTALLATIONEN

Die Wasserversorgung des Gebäudes erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger. Der Hauptzähler des Hauses sowie der Zähler für den Garten werden in Schächten untergebracht. Die Zähler der einzelnen Wohneinheiten werden im technischen Raum auf der Kellerebene situiert.

4.1. Heizung und Wasserversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral mittels 1 Stk. Heizkessel Typ: Viessman Gas-Brennwert Kombitherme Vitodens 200. Im technischen Raum im Keller sind die Warmwasserspeicher platziert, die mit einer Zirkulationspumpe und mit E-Patronen ausgerüstet sind. Die Warmwasserspeicher werden durch den Heizkessel geheizt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. In den Bädern kommen zusätzlich Handtuchheizkörper mit E-Patronen zur Ausführung. Die Raumtemperaturen können einzeln mit einem thermostatischen Temperaturregler geregelt werden.

4.2. Kälteversorgung

Für die Kühlung der Wohnungen werden Leerröhre für Klimaanlage verlegt.

4.3. Entlüftung

Die Entlüftung der Sanitärräume (Bad und WC) ausgenommen die, die ein Fenster haben, erfolgt mechanisch über Einzelventilatoren, welche über Schalter mit verspäteter Abschaltung geschaltet werden.

4.4. Sanitäre Einrichtungsgegenstände (lt. Angaben oder Gleichwertig)

4.4.1. WC mit Brille

Hänge-WC mit WC-Brille (Laufen oder Gleichwertig).

4.4.2. Spüler mit Abdeckplatte

Wandeinbau Spülkasten mit Abdeckplatte (Grohe oder Gleichwertig)

4.4.3. Waschbecken (Bad)

Handwaschbecken aus weißes Sanitärporzellan, inkl. Armaturen (Laufen oder Gleichwertig)

4.4.4. Handwaschbecken (WC)

Handwaschbecken aus weißes Sanitärporzellan, inkl. Armaturen (Laufen oder Gleichwertig)

4.4.5. Badewanne

Weißes Acryl Badewanne (Laufen oder Gleichwertig)

4.4.6. Badewannentrennwand

Optional bestellbar, aus Sicherheitsglas

4.4.7. Dusche

Verfliester Duschbereich, bodenbündig, Duschabtrennung aus Glas.

4.4.8. Armaturen

Armaturen mit Oberfläche Chrom (Grohe oder Gleichwertig)

4.4.9. Waschmaschinenanschluss

HL-406 / Anschluss in der Wand eingebaut, inkl. Sanitäre

4.4.10. Handtuchheizkörper

Handtuchheizkörper, weiße

4.5. Küche

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spülmaschine und Waschmaschine, sowie Abflussstellen werden in der Küche eingerichtet. Die Küche kann optional bestellt werden.

5. ELEKTROINSTALLATIONEN

5.1. Wohnungsausstattung

5.1.1. Wohnungseingänge

- 1 Stk. Klingel mit Anschluss zur Gegensprechanlage

5.1.2. Vorräume

- 1 Stk. Deckenauslass mit Schalter oder mit Bewegungsmelder entsprechend der Raumgröße positioniert
- 1-2 Stk. Steckdosen
- 1 Stk. Audio Gegensprechanlage Innensprechstelle (Außensprechstelle an der Hauseingangstür), inkl. Türöffner
- 1 Stk. Verteilerkaste mit Überspannungssicherung in der Wand eingebaut oder an der Wand montiert

5.1.3. Gänge

- 1-3 Stk. Deckenauslass mit Schalter oder mit Bewegungsmelder
- Nach Bedarf 1 Stk. Steckdose für Staubsauger

5.1.4. WC

- 1-3 Stk. Deckenauslass mit Schalter
- 1 Stk. Anschluss der mech. Entlüftung (Schaltung mit dem Lichtschalter mit verspäteter Abschaltung)
- 1 Stk. Lichtschalter von Innen

5.1.5. Abstellräume

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. 2-fach Steckdose

5.1.6. Bad

- 1 Stk. Deckenauslass mit Schalter
- 2 Stk. Wandauslass für Spiegelleuchte mit Schalter
- 2 Stk. Feuchtraum-Schukosteckdosen
- 1 Stk. Anschluss der mech. Entlüftung (Schaltung mit dem Lichtschalter mit verspäteter Abschaltung)
- 1 Stk. Waschmaschinenanschluss
- 1 Stk. Kondens trockneranschluss
- 1 Stk. Anschluss für den Handtuchheizkörper
- je 1 Stk. Schalter pro Rolladen

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
GERNOTGASSE 56A
1220 WIEN

5.1.7. Zimmer

- 1 Stk. Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1-2 Stk. 2-fach Steckdosen
- 1 Stk. Steckdose für Staubsauger
- 1 Stk. TV-Anschluss und 2-fach RJ45 IT (DVB-C smart TV Vorbereitung)
- 1 Stk. IT-Anschluss mit 5 Steckdosen und mit einem 2-fach RJ45 IT
- je 1 Stk. Schalter pro Rolladen

5.1.8. Wohn-/ Esszimmer

- 2-3 Stk. Deckenauslässe, 1 oder 2 Schaltmöglichkeiten
- 2-4 Stk. 2-fach Steckdosen
- 1 Stk. Leerkastenanschluss für Multimedia
- 2-3 Stk. TV-Anschluss und 2-fach RJ45 IT (DVB-C smart TV Vorbereitung)
- 1 Stk. beim TV-Anschluss extra Verrohrung für HDMI Kabel und hinter dem TV (1,0 m Höhe) mit 1 Stk. Steckdose, 1 Stk. RJ45 IT Stecker
- 1 Stk. 2-fach RJ45 IT – Multimediaanschluss
- seitlich je Rollladen 1 Stk. Schalter

5.1.9. Küche (bei der Ausführung werden nach der Möblierung festgelegt)

- 1 Stk. Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1-2 Stk. Wandauslass mit Schalter
- 1 Stk. Anschluss für Elektroherd
- 1 Stk. 2-fach RJ45 IT Anschluss (Multimedia-Anschluss)
- 4-5 Stk. Steckdosen unterhalb und über der Arbeitsplatte
- 4 Stk. 2-fach Steckdosen über der Arbeitsplatte

In den Wohnungen ist eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen vorgesehen.

5.2. Blitzschutz

Der Blitzschutz und die Erdungen erfolgen vorschriftsgemäß.

5.3. Sonstige Elektroinstallationen

- In der Tiefgarage wird ein Kohlenmonoxid Messgerät – CO Detektor – und Melder installiert.
- Höchstmaß an Sicherheit garantieren die Ampeln beim Ein- und Ausfahrt, sowie in den Wintertagen die eingerichtete Rampenheizung.
- In den Wohnungen werden die Leerröhre für Alarmanlagen vorbereitet.

6. AUFZUG

Zwischen Tiefgarage und Dachgeschoß wird ein triebwerksraumloser barrierefreier Aufzug (8 Personen) ausgeführt.

7. SONSTIGE AUSSTATTUNGEN

7.1. Garten

Der Bürgersteig, sowie die Terrassenbeläge werden einheitlich aus Blocksteine ausgeführt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
GERNOTGASSE 56A
1220 WIEN

7.2. Einfriedung

An der Straßenfront wird ein getafeltes Zaunsystem mit einem Haupteingang, einem Nebeneingang für den Müllabstellraum und einem mit Fernbediener gesteuerten Schiebetor.

7.3. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Der für die 7 Wohnungen gemeinsame Kinderwagen- und Fahrradabstellraum wird auf der Kellerebene eingerichtet.

7.4. Geländer (Absturzsicherungen)

Die Terrassengeländer werden vorschriftsgemäß, sowie die Geländer im Stiegenhaus als gefärbte oder pulverbeschichtete Schlosser-Stahlkonstruktionen hergestellt.

7.5. Parteienkeller

Für jede Wohnung ist ein ca. 4 - 5 m² großer Einlagerungsabteil im Kellergeschoß vorgesehen.

7.6. Garage

Die Stellplätze sind in der Tiefgarage. Die PKW Stellplätze sind den einzelnen Wohnungen nicht zugeordnet und werden gesondert zum Kauf angeboten.

7.7. Briefkästen

Die Postkastenanlagen befinden sich draußen beim Hauseingang situiert.

8. ALLGEMEINE HINWEISE

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.

Der Bauträger behält sich, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, werden Änderungen seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unter fertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
GERNOTGASSE 56A
1220 WIEN

Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.