

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Erdgeschoß-3.Obergeschoß

Wohnanlage Speckbachergasse 25, 1160 Wien



Bauträger

Projektgesellschaft Speckbachergasse 25 GmbH

Winterleiten 22, A-9463 Reichenfels

Eine Firma der



Winterleiten 22, A-9463 Reichenfels

www.7doerfer.at

ÖBA und Baukoordination (Projektleitung)/Ausführungsplanung

VATTER & Partner ZT GmbH

Alois Grogger Gasse 10

8200 Gleisdorf

Entwurf + Einreichplanung

planwerk.stadt arge graz

Architekt DI Werner Kuchling

Architekt DI Thomas Baumgartner

Josefigasse 27, 8010 8010 Graz

www.planwerkstadt.cc



Statik/Bauphysik/ Prüfingenieur

DI Klaus Frager

Gauderndorf 9

3730 Eggenburg

HKLS Planung

TB Mandl

Breitenfeld 129/2

8313 Riegersburg

Allgemeine Beschreibung

In der Speckbachergasse 25 im 16. Wiener Gemeindebezirk, wird das bestehende zweistöckige Wohnhaus saniert und um ein Vollgeschoß und zwei neue Dachgeschosse inkl. Dachterrassen erweitert. Der im Innenhof gelegene Gebäudekomplex wird ebenfalls grundsaniert und zu modernen Wohnungen mit großzügigen Terrassen umgestaltet. In einer Kombination aus städtischem Wohnbau und architektonisch ansprechendem Konzept präsentiert sich die zukünftige Wohnhausanlage mit insgesamt 19 Wohnungen in Wien Ottakring.

Die im Haupthaus gelegenen Wohnungen können bequem über einen Aufzug erreicht werden. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss werden mit Loggien ausgestattet, und ab dem dritten Obergeschoss stehen den Eigentümern Balkone bzw. eine große Dachterrasse zur Verfügung. Moderne Grundrisse bieten eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Von der Singlewohnung bis zum großzügigen Penthouse werden alle Ansprüche erfüllt.

Der Bahnhof Ottakring samt U-Bahn ist fußläufig erreichbar, und die Straßenbahnlinien 2 und 44 liegen in unmittelbarer Nähe. Im Umkreis gibt es diverse Gesundheitseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Lebens.

Allgemeinflächen

- Technikraum im Kellergeschoss
- Stiegenhaus
- Fahrradabstellräume
- Kinderwagenabstellfläche

Je Wohneinheit

1 Kellerabteil bzw. Kellerersatzraum

Energieausweis vom 25.01.2018 siehe Beilage

1. Aufgehendes Mauerwerk

25 cm Hochlochziegelmauerwerk mit Wärmeverbundsystem 16 cm bzw. 25 cm bzw. Stahlbeton

2. Kellerwände

Ziegelwand, Betonboden

3. Decken

Stahlbeton / Gewölbe Bestand

4. Dachkonstruktion Flachdach

Die Flachdachbereiche werden mit Schotterung ausgeführt

5. Heizung

Die Heizungsversorgung wird mit Erdgas gesichert und wird als Fußbodenheizung ausgeführt. Die Wärmezählung erfolgt pro Wohneinheit in der jeweiligen Wohnung.

1 Raumthermostat pro Wohneinheit mit Zonenventil ist im FBHZ – Schrank enthalten.

Elektrische Einzelraumregelung pro Zimmer als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

6. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmeübergabestation mit individuellen Verbrauchszähler oder elektrisch in Wohnungsstationen – derzeit noch nicht festgelegt.

7. Kanal

Anschluss an das Kanalnetz Wien

8. Spenglerarbeiten

Alle außenliegenden Bleche sind Aluminium pulverbeschichtet, Farbe: anthrazitgrau RAL 7016

9. Elektroinstallationen Allgemein

- Aufputz-Installation im Kellergeschoss
- Unterputzinstallation im Wohnbereich
- Installationen werden lt. ÖVE und SNT Vorschriften ausgeführt
- Kellerabteil mit Beleuchtungskörper und Tastenfunktion und Bewegungsmelder
- Zugangsbeleuchtung mit Taster Funktion und mit Beleuchtungskörper und Bewegungsmelder
- Erdung des Fundamentes mit Erdungsband
- Hauptverteiler mit Sicherungsautomaten im Vorraum
- Videosprechanlage

9.1 Standard Elektroinstallation – Wohnung

Schalterabdeckungen, Fabrikat Berker od. ähnliches (Beleuchtungskörper sind nicht enthalten).

Vorraum

- 1 Wohnungsverteiler
- 1 Haustorsprechanlage
- 1 Telefonverrohrung
- 1 Klingel
- 1 Lichtauslass
- 2 Wechselschalter
- 1 Steckdose

Küche

- 1 Herdauslass
- 1 Auslass Geschirrspülmaschine
- 1 Kühlschrank
- 2 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Auslass (Dunstabzug)
- 2 Steckdosen 2-fach

Wohnzimmer

- 2 Lichtauslässe
- 2 Wechselschalter
- 4 Steckdosen 2-fach
- 1 Steckdose

Bad

- 2 Lichtauslässe
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel (WM)
- 1 Steckdose 2-fach
- 1 Badewannenerdung
- 1 Duscherdung
- 1 Steckdose & Handtuchheizkörper

WC

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter an mech. Lüftung gekoppelt

Terrasse/ Balkon

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

Kellerabteile

- 1 Lichtauslass mit Balkenleuchtkörper
- 1 Steckdose

10. Telefon, Internet und TV

- Telefonanschluss
- Zentrale SAT Anlage
- Internet-Anschluss (Glasfaser falls möglich)
- A1 TV Fernsehanschluss falls möglich
- UPC Anschluss falls möglich

11. Blitzschutz

Das gesamte Wohngebäude ist mit einer Blitzschutzanlage versehen

12. Innenwände

Trockenbau-Ständerwände Standard. 10 cm bzw. 12 cm einfach beplankt. Ziegelwände gegen Aufpreis.

13. Personenaufzug

Liftkabine:

- für 8 Personen oder 630 kg
- Haltestellen/Ladestellen je Geschoß
- Getriebelose Antriebsmaschine mit Synchronmotor
- Steuerung vollelektronisch
- Kabinentür zweiblättrig mit seitlich öffnender Teleskopschiebetür, 90 cm breit
- Baustoff: Stahlblech-Glas

14. Brieffachanlage

Eine Brieffachanlage wird neu gem. Ö-Norm EN 13724:2002 errichtet.



Beispielfoto

15. Küche

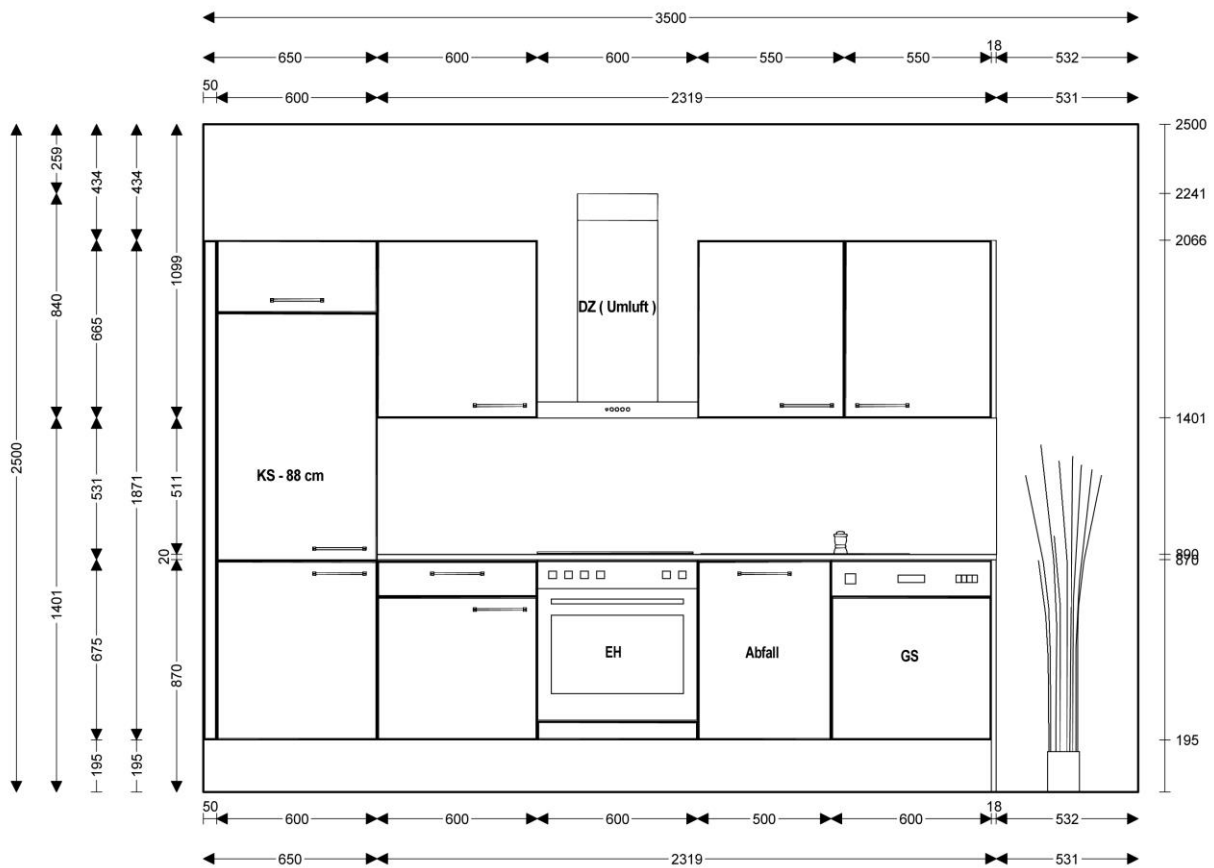
Eine Küche kann auf Wunsch **gegen Aufpreis** von ca. 4.000 € inkl. MwSt. bestellt werden – Standardvariante laut untenstehender Beschreibung. Die Küchengröße variiert je Wohnung. Aufzahlung bei Extrawünschen.

Standardvariante:

Ausführung Dekor matt (in 6 Farben erhältlich) mit umlaufender 1,5 mm Dickkante in Frontfarbe, Arbeitshöhen wahlweise bis 92 cm möglich, Arbeitsplatten (Stärke 40 mm) mit Dickkante vorne, Farbe nach Wahl, Alubügel, Türdämpfung inklusive.

Die Hängeschränke werden in einer Höhe von ca. 66,5 cm montiert. Nischenrückwände über die gesamte Unterschrankbreite. Eine Nischenbeleuchtung, Montage unter dem Oberschrank. An allen Wänden der Oberschränke. Inklusive weißem 12 l Abfallsammler, für Türmontage im Unterschrank.





Im Spülen Schrank ist ein Abfallsammler, an der Tür innen montiert.

Nischenrückwände über gesamte Unterschrankbreite

Eine Nischenbeleuchtung, Montage unter Oberschrank. An allen Wänden Oberschränke.

Inkl. Geräteset der Marke Miele (Frontfarbe Edelstahl), bestehend aus:

- Multifunktionsherdset 6 Kochfunktionen, inkl. Cerankochfeld mit 2-Kreis und Bräterzone
- Cerankochfeld mit 4 Kochzonen und Edelstahlrahmen
- Einbaukühlschrank 88 cm Nischenhöhe 120 Liter und 16 Liter Gefrierfach, EEK A+
- Edelstahlwandesse 60 cm Umluft mit 400 m² Leistung, inkl. Beleuchtung, Edelstahlfettfilter und Kohlefilter
- Geschirrspüler 60 cm teilintegriert 4 Programme, 52 dB, 12 Liter Verbrauch A+
- und Spülen-Set, bestehend aus:
 - Edelstahlspüle, 1 Becken mit Tropfasse 86 x 43,5 cm Beckentiefe 150 mm
 - Einhandmischer in Chrom, Ausführung Hochdruck

16. BALKONE UND TERRASSEN

17.1 Elektroausstattung

Alle Balkone, Terrassen und Eigengärten mit Schukosteckdosenauslass (Klappdeckel)

17.2 Wasser

Alle Balkone und Terrassen mit selbstentleerendem Wasseranschluss (Kemperventil)

17.3 Bodenbelag

Lärchenholz-Terrassendielen

17.4 Geländer

Balkone und Loggien werden für die Geschosse EG-2.OG mit Stabgeländer ausgestattet und ab dem 3.OG mit Milchglas, H= 100 / 110 cm und Rahmen aus Stahl oder ähnlich

17.5 Markise

Abmessungen 4 x 2m gegen Aufpreis möglich

18. TÜREN

18.1 Wohnungseingangstüren/Laubengangtüren

18.1.1 Brandschutztüre Dana oder ähnliches Fabrikat

- stumpf einschlagend in RAL 9016 lackiert
- Umfassungszarge F97m/Modul/EI2 30 in RAL 9016
- Klimakategorie: C
- Schallschutz 42 dB (- 3 dB Toleranz)
- Einbruchhemmung WK 2, Türen WK3 gegen Aufpreis möglich
- Feuerschutz: EI2 30 (ohne Türschließer)
- Absenkdichtung



Beispielbild: Farbgebung RAL 9016 lackiert

18.2 Beschläge (Beispiel oder ähnlich)

- 5-fach Verriegelung Kaba Gege 124 MFV 6
- 3 3-tlg. Spezial-Lappenbänder in EH WK 3
- 3 Stk. Bandsicherungen
- Sicherheitsbeschlag Modell Gehrungsgriff außen mit Knopflangschild in Einbruchhemmung RC 3 (mit Kernziehschutz) in Edelstahl matt
- Spion mit Namensschild in Edelstahl matt
- Türnummer in Silber



18.3 Innentüren

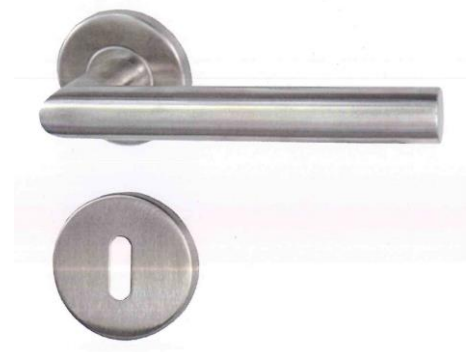
18.3.1 Dana oder ähnliches Fabrikat

- stumpf einschlagend mit Umfassungszarge F97/Modul in RAL 9016 lackiert
- Klimakategorie: A
- Schallschutz: 32 dB (-2 dB Toleranz)
- Innenlage: Röhrenspan
- Kante: Kunststoffkante
- Türblattstärke 42 mm



18.3.2 Beschläge (Beispiel oder ähnlich)

- Drückergarnitur Modell Gehrungsgriff auf Rosetten in Edelstahl matt Benutzerklasse 3 lt. EN 1906
- 3 Stk. verdeckte Bänder Tectus 340
- Bad- und WC-Schloss mit Drehknopf (Notöffner)



18.3.3 Optionale Innentüren mit Glaslichte

Türen mit Glaslichte A1500 (Glasleisten PL86) und Verglasung Float ESG, gegen Aufpreis

18.3.4 Optional Schiebetüre Dana Euroba-K RS oder ähnliches Fabrikat

Schiebetürzarge Dana Inside-ES passend zum in der Wand laufenden Einbaukastensystem (z.B. Knauf) 1-flügelig, gegen Aufpreis möglich.

18.3.5 Beschläge Schiebetüren oder ähnlich

Schiebetürausführung unversperrt mit Muschelgriff 472 oder 464 Chrom matt gegen Aufpreis möglich.

19. Fenster und Türen und Raffstores

19.1 Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung



Beispielfoto

19.2 Dreh- und Kipptüren



Beispielfoto

19.3 Optional Schiebetür Terrasse

Gegen Aufpreis möglich



Beispielfoto

19.4 Beschattung elektrische Raffstores

Vom Einreichplan abweichende Ausführung möglich, zusätzliche Raffstores gegen Aufpreis



Beispielfoto elektrische Raffstores

19.5 Fliegengitter für Fenster und Terrassentüren

Passend zu den Fenstern und Türen

20. Oberflächen Böden

20.1 Eiche Landhausdielen

- Mehrschichtparkett in dreischichtigem Aufbau
- Stärke 14mm
- Oberfläche SEDA (Öl/Wachs)



Eiche astig (Beispielfoto)

20.2 Fliesen

20.2.1 Bad

- Villeroy & Boch
- Format 60x60 cm
- in weiß matt oder glänzend

- Saime Kaleido
- Format 60x60 cm
- in 5 Farben Beige, Cappucino, Cenere, Grigio, Mandorla R10B
- Raumhoch verfließt

20.2.2 WC

- Villeroy & Boch
- Format 60x60 cm
- in weiß matt oder glänzend

- Saime Kaleido
- Format 60x60 cm
- in 5 Farben Beige, Cappucino, Cenere, Grigio, Mandorla R10B
- Raumhoch verfließt

20.2.3 Vorraum, Abstellraum:

- Saime Kaleido
- Format 30x60 cm
- in 5 Farben Beige, Cappucino, Cenere, Grigio, Mandorla R10B
- Sockel 7 cm hoch

20.2.4 Sonstiges

- Schiene: Edelstahl Quadra
- Fuge: Standardfarben passend zur Fliese
Villeroy & Boch, Serie White & Cream 60x60 cm, in weiß
- Kaleido 60/60cm
in Farben Beige, Cappucino, Cenere, Grigio, Mandorla R10B



Beige



Cappucino



Cenere



Grigio



Mandorla

21. OBERFLÄCHEN WÄNDE

21.1 Innenputz

Kalkgips bzw. Kalkzementputz geglättet, geweißt

21.2 Fliesen

21.2.1 Bad

- Villeroy & Boch
- Serie White & Cream
- Format 60x60 cm matt oder glänzend
- In Dusche eine Reihe senkrecht mit Bodenfliese bei Armatur
- Badewanne und Ablage mit Bodenfliese
- rundum Verfliesung

21.2.2 WC

- Villeroy & Boch
- Serie White & Cream
- Format 60x60 cm
- rundum Verfliesung

22. SANITÄREINRICHTUNG EG bis 3.OG

22.1 Waschtisch Duravit D-Code 60 x 46 cm weiss



22.2 Armatur Kludi Objekta 32233.05



22.3 WC

22.3.1 Duravit D-Code 2211090000



22.3.2 Duravit D-Code WC Sitz, antibakteriell, abnehmbar,



22.3.3 Geberit Betätigungsplatte Sigma 20, weiß/chrom oder ähnliches Fabrikat



22.3.4 Bürstengarnitur chrom, Wandhg. INDA COLORELLA A 3814 CR



22.3.5 WC-Papierhalter chrom, INDA COLORELLA A 2327 CR



22.4 Dusche

22.4.1 Armatur Kludi KLUDI OBJEKTA KL32764.05



22.4.2 Brausegarnitur Kludi ZENTA 6063005



22.4.3 Duschtabtrennung lt. Foto oder ähnliches Fabrikat



22.4.5 Brausetasse Polypex



22.5 Badewanne

22.5.1 KALDEWEI SANIFORM PLUS 374, Standardgröße 1750x750mm,



22.5.2 Armatur Kludi 32653.05 Einhebelmischer



22.5.3 Brausegarnitur Kludi ZENTA 6063005



22.5.4 Heizkörper

weiß, elektrisch betrieben nach Platzangebot



23. SONDERWÜNSCHE

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vor Baubeginn vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Eventuell anfallende Mehrkosten werden gegebenenfalls gesondert berechnet. Die angeführten Preise verstehen sich netto ohne 20% USt und sind Bauträgerpreise. Bei Änderungen kann es zu größeren Preisunterschieden kommen und es ist zu beachten, dass die Bauträgerpreise mit den regulären Listenpreisen nicht vergleichbar sind. Bei Sonderwahl der Böden oder Änderungen in der Basisausstattung (Sanitärausstattung, etc.) wird der kalkulierte Abzugspreis laut Preisliste (folgt) in Abzug gebracht, Lieferung und Verlegung bzw. Montage kann durch die vertraglich fixierten Gewerke laut Gewerkliste erfolgen.

23.1 Kostenaufschlag

Werden auf Kundenwunsch die ausgesuchten Materialien bzw. Geräte durch die Sieben Dörfer Immobilien GmbH – oder einer Ihrer Tochtergesellschaften - beschafft, wird ein Aufschlag wie folgt an den Kunden verrechnet:

Neuanschaffungen bis EUR 1.000,00 (excl. USt) 20% Aufschlag

Neuanschaffungen bis EUR 2.000,00 (excl. USt) 15 % Aufschlag

Neuanschaffungen ab EUR 3.000,00 (excl. USt) 10% Aufschlag

23.2 Planung Inneneinrichtung

Änderungswünsche hinsichtlich Grundriss und/oder Basisausstattung sind gemeinsam mit dem zuständigen Architekten abzustimmen. Eine Erstkonzeptionierung für Änderungswünsche und die Prüfung auf Machbarkeit inklusive einem Beratungstermin (Gesamtleistung im maximalen Ausmaß von 3 Leistungsstunden) sind im Kaufpreis inkludiert. Die weitere Gestaltung und Beratung für die individuelle Inneneinrichtung ist nicht Gegenstand des Kaufvertrages.

23.3 Bauverzögerungen

Sollte es auf Grund von Änderungen zu Bauverzögerungen kommen, deren Verursachung beim Kunden und/oder dessen externen Beratern liegt (z.B. nicht fristgerecht erteilte Freigaben, nicht fristgerecht eingereichte Pläne oder andere entscheidungsrelevante Dokumente, längere Lieferzeiten bei Sonderbestellungen und dergleichen), werden die daraus entstehenden Mehrkosten dem Kunden verrechnet.

23.4 Preisänderungen

Die derzeit angeführten Preise (folgen) sind aktuell kalkuliert auf Basis der gültigen Listenpreise zum Stand 01.01.2017. Preisänderungen durch den Lieferanten werden jährlich angepasst. Erfahrungsgemäß betragen Preiserhöhungen 3-5% p.a., für Tropenhölzer ca. 7%.

24. Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch durch den Bauträger in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

25. Montieren von Einbaumöbel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

26. Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

27. Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle drei Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

28. Verbaute mechanische/elektrische Geräte

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Serviceintervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

29. Austrocknungszeit Baufeuchte

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem derartigen Bauvorhaben die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu 3 Jahre betragen kann.

30. Hinweispflicht Luftfeuchtigkeit

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung zu keinem Zeitpunkt unter 40 Prozent sinken darf und nicht über 65% steigen darf, da sich ansonsten Probleme mit den Böden und Wänden ergeben können.

Die Kaufwerber verpflichten sich daher, stets darauf zu achten, die Luftfeuchtigkeit in einem

entsprechenden oben angeführten Rahmen zu halten und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig z. B. mittels eines Gerätes zu kontrollieren.

31. Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Baubeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion)

Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und/oder Änderungen vorbehalten.

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung.

Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertigen Fabrikate anderer Herstellungsprovenienz durch den Bauträger getauscht werden. Alle Maßnahmen sind Ungefährwerte und können geringfügig abweichen. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.