



WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21, A-1100 Wien

Ansprechpartner: Ab
E-mail: magdalena.abdelmalek@wg-a.com
Telefon: +43 1 320 35 51-120

Datum: 11.06.2021

HOCHWALDWEG 4, 1220 WIEN
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau

ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Liegenschaft Hochwaldweg 4,1220 Wien, wird ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen errichtet.

VERSORGUNG

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Zählung erfolgt wohnungsweise. Zusätzlich befindet sich am Dach eine Photovoltaikanlage mit 1,5 kWp. Der daraus erzeugte Strom wird für die Allgemeinbereiche genutzt.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.
Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung - Wohnzimmer) mit Wochenschaltprogramm. In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizungsverteiler reguliert werden.
Die Räume außerhalb der Wohnungen werden bei Bedarf mit Radiatoren beheizt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Vorräume
Boden Parkett lt. nachfolgender Bemusterung

Abstellraum, Bäder, Duschbäder und WC's

Boden	Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal im Verband bzw. mit Fugendurchlauf verlegt.
Wände:	Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal verlegt bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Verfliesung erfolgt in Bädern im Spritzwasserbereich bis zur Zargenoberkante, in WCs bis OK Spülkasten - ca. 1,2 m. Entlang der übrigen Wände wird ein Sockel verlegt.

Balkone

Plattenbelag in Kiesbett verlegt
 Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.
 Terrassen: Plattenbelag

Allgemeine Bereiche im Untergeschoß (Parteienkeller und deren Zugänge sowie div. Nebenräume)

Estrich versiegelt

Stiegenhäuser: Keramischer Fliesenbelag, Format 30/60, lt. Bemusterung

Müllplatz: Asphaltbelag

BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHEVorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Wände, Decken gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3)

Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet bzw. Schienen oder Leisten

Bad, WC

Wände gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3) ab OK Fliesenbelag, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitär silikon ausgebildet.

Decke gemalt mit waschbeständiger Dispersion.

Allgemeine Bereiche (Einlagerungsräume, etc.)

Wände, Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersion

Stiegenhäuser, Gänge

Wände gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)

Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)

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

Kinderwagenabstellraum

Wände gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

Decken gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten die Vorgaben der Bauphysik und die Wiener Bauordnung.

Fenstersystem Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen (lt. Farb- und Materialkonzept)

SONNENSCHUTZ

EG - 2.DG Außenliegende elektrische Rolläden (unterputz) bei Fenster und Fenstertüren. Bedienung elektrisch über Taster (keine Fernbedienung).

TÜRENHauseingangstüren

Rahmen Aluminiumkonstruktionen
 Verglasung Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben- Isolierverglasung – Klarglas.

(Brandschutz-) Türen Allgemein, Stiegenhaus

Zarge, Rahmen Stahlzargen, Stahlblechtürblätter, werksseitigrostgeschützt, RAL-
 und Türblatt Standardfarben lackiert

Sicherheitswohnungseingangstüren

Stock Stahldoppelfalzzarge für WK3 gerichtet; Zargen für standard Türbänder (z.B. Anuba) gerichtet.
 Türblatt Gefalztes Türblatt, Stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet.

Innentüren

Stock Stahlzargen, weiß lackiert,
 Türblatt weiß beschichtet, 80 x 200 cm.

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Fabrikate siehe Bemusterung.

WC

Wand-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

Waschtisch

Größe ca. 60 x 55 cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

Handwaschbecken WC

Handwaschbecken Größe ca. 37 x 45cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

Badewanne

einsitzige Einbauwanne aus Stahl emailliert mit Wannenfußgestell, Wannensiphon und Ablaufventil mit Ablaufgarnitur, verchromt

Badewannenarmatur

Wannenfüll- und Brausebatterie, Wandarmatur auf Putz samt Handbrause, Brauseschlauch 1,5 m und Brausestangenset, verchromt

Waschmaschinenanschluss

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung, bestehend aus Unterputz-Kugelsiphon mit kombiniertem Geräteanschlussventil und Abdeckplatte, verchromt

Küchenanschluss

Doppelspindeldeckventil für Kaltwasser, Eckventil für Warmwasser, Abfluss für Küchenspüle, Installation teilweise auf Putz

Wohnungskühlung (wenn Kühlung lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Klima-Splitgerät mit Unterputz-Kugelsiphon mit Kunststoff-Abdeckung weiß. Das Außengerät befindet sich am Dach.

Eigengärten, Terrassen (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Frostsicherer, selbstentleerender Wasseranschluss (Kemper-Armatur) mit Versorgung aus der Wohnung.

Allgemeine Grünflächen

Allgemeine Grünflächen erhalten einen frostsichereren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper-Armatur).

ELEKTROINSTALLATIONEN

Alle Aufenthaltsräume erhalten nicht vernetzte, batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Wohnungen werden mit einer provisorischen Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) übergeben. Für die KFZ-Stellplätze ist eine Versorgung mit Elektroanschlüssen vorgesehen. Ladestationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen Telefon und Radio /TV sind nachstehend angeführt:

Wohnungs-Eingangstür Klingeltaster

Vorräume

1-3 Deckenauslässe je nach Raumgröße
Lichtschalter nach Erfordernis
1-2 1-fach Schuko-Steckdosen je nach Raumgröße
1 Wandapparat Innensprechstelle und Türöffnertaste
1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)
1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im AR)

Gang

1-3 Deckenauslässe je nach Raumgröße
Lichtschalter nach Erfordernis
1 Reinigungssteckdose

WC's

1 Wand- oder Deckenauslass
1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter und Nachlaufrelais)
1 Lichtschalter

Bäder

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Lichtschalter
1 2-fach Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)
1 Potentialausgleich für Badewanne oder Duschtasse, wenn erforderlich
Je 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockneranschluss 1 Elektro-Handtuchheizkörper

Abstellräume

1 Deckenauslass
1 2-fach Schuko-Steckdose
1 Lichtschalter
1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im VR)
1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

Terrassen/Balkone

1-2 Decken- oder Wandauslässe mit Leuchte, je nach Raumgröße
Lichtschalter in der Wohnung
1 1-fach Schuko-Steckdose

Zimmer

1 Deckenauslass
1 Lichtschalter
1 1-fach Schuko-Steckdosen
1 2-fach Schuko-Steckdose
1 Reinigungssteckdose
1 Multimedia-Dose verkabelt
1 Multimedia-Leerdose

Wohnraum

2 Deckenauslässe
Lichtschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)
1 1-fach Schuko-Steckdose

2 2-fach Schuko-Steckdosen
 1 3-fach Schuko-Steckdose
 1 Multimedia-Dose mit SAT – Anschluss (DVB-S).
 1 Multimedia-Dose verkabelt
 1 Multimedia-Leerdose
 1 Raumthermostat
 1 Anschluss für Splitklimagerät (Wand zwischen Terrasse oder Balkon), Splitklimageräte können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.

Kochnische Arbeitsbereich

1 Deckenauslass
 Lichtschalter nach Erfordernis
 1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)
 2 2-fach Schuko-Steckdosen bei Arbeitsfläche
 1 Schuko-Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)
 1 2-fach Schuko-Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)
 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
 1 Steckdose für Geschirrspüler
 1 Auslass für E-Herd 3x400V

Schalterprogramm

Fabrikat Siemens Delta oder gleichwertig

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Sprechstellen Ausführung wie Schalterprogramm eine Türklingel, neben der Wohnungseingangstüre situiert

Gänge, Stiegenhäuser

Ausreichende Beleuchtung und zugehörige Schalter, Steuerung mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltung lt. Farb- und Materialkonzept.

Elektrischer Sonnenschutz

Ausführung in allen Wohnungen, Bedienung mittels Doppel-Taster

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

WC's

Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Badezimmer

Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über getrennten Schalter mit Nachlaufrelais

Küchen und Kochnischen

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (mieterseitig).

Innenliegende Abstellräume

Falls lt. Plan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen ist, erfolgt eine mechanische Entlüftung über Dach.

Einlagerungsräume

Lüftung mittels Ventilator in Freie

KLIMATISIERUNG

Klimatisierung im 1. und 2. Dachgeschoss.
 Übrige Wohnungen mit Klimavorbereitung bis zum Installationsschacht.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel.

AUFZUG

Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das 2.DG geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, Beleuchtung.

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Balkone mit Glasgeländer aus VSG lt. Farb- und Materialkonzept.
Glasgeländer aus VSG und Brüstung in den Dachgeschoßwohnungen.

Gartentrennung

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Doppelstabmatten verzinkt, beschichtet nach Wahl Architektur (Höhe: 1,20 m).

Stromanschlüsse

Eine Steckdose sowie eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Terrassen und Balkonen.

EINLAGERUNGSRAUM

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet, zusätzlicher Ventilator ins Freie (nach Bauphysik). Die Abteilwände werden aus Metall mit Vorhangschloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) und Türdrücker ausgeführt.

ALLGEMEINES

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.

Briefkastenanlage

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

Kinderwagenabstellraum

Im Kellergeschoss befindet sich der Kinderwagenabstellraum. Der Boden wird versiegelt, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Beleuchtungskörper lt. Farb- und Materialkonzept (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Gangbereiche

Beleuchtungskörper und Geländer bzw. Stiegenhaus lt. Farb – und Materialkonzept

Müllplatz

Im Außenbereich befindet sich der Müllplatz. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Tür mit Feststellvorrichtung.

Außenanlagen

Beleuchtung über Mastleuchte nach Freiraumkonzept, Fahrradabstellplätze und Mülleimer nach Freiraumkonzept.

Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung 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 AG wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

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