

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

vorläufig, Änderung und Ergänzung möglich, Stand 01.10.2019

Grundlage für den Qualitätsstandard sind die von der Consulting Company-Gruppe errichteten Projekte, z.B. die Wohnanlage „STEINTERRASSEN“ in 1140 Wien.

Im Zuge der weiteren Planung werden restliche Einzelheiten festgelegt. Änderungen von Ausführungsmerkmalen im Zuge der Detailplanung und des Baufortschrittes sind möglich.

## Gebäudetechnik

<b>Fundamente:</b>	Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben
<b>Kelleraußenwände:</b>	Betonhohlwandelemente bzw. teilweise Betonbohrpfahlwand, Stärke lt. statischer Erfordernis, vor Ort ausbetoniert; im Perimeterbereich mit extrudierten Schaumstoffplatten isoliert
<b>Kellerdecke:</b>	Element- oder Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben
<b>Kanal:</b>	Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz Putz- und Reinigungsschächte nach Erfordernis
<b>Raumhöhe:</b>	generell min. 250 cm in allen Aufenthaltsräumen Niederzonen in den Sanitär/Nebenräumen sowie Gängen möglich
<b>Außenwände:</b>	Stahlbetonhohlwände vor Ort ausbetoniert mit Wärmedämmung innen gespachtelt und gestrichen
<b>Fassade:</b>	Vollwärmeschutz mit Fassadenoberputz
<b>Wohnungstrennwände:</b>	Gipskartonständerwände bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale wenn erforderlich (lt. Statik und Bauphysik)
<b>Stiegenhauswände:</b>	Stahlbetonwände lt. Statik und Bauphysik
<b>Innenwände:</b>	Tragende Wände: Stahlbetonhohlwände gespachtelt, wo lt. Bauphysik erforderlich mit Vorsatzschalen Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände, einfach beplankt
<b>Geschoßdecken:</b>	Art und Aufbau gleich wie Kellerdecke
<b>Oberste Geschoßdecke:</b>	Art und Aufbau gleich wie Kellerdecke mit Wärmedämmung (EPS-Material, oder gleichwertiges)
<b>Tiefgarage:</b>	Asphaltbelag im Gefälle Entwässerung über Verdunstungsschächte bzw. Rinnen
<b>Garagentor:</b>	Rollgittertor mit Funkfernbedienung
<b>Fußbodenaufbau:</b>	Keller: staubfreier Anstrich Estrich Dampfsperre Stahlbetonfundamentplatte

EG: Klebeparkettboden  
Heizestrich  
Dampfsperre  
Trittschalldämmung  
Wärmedämmung  
Ausgleichsbeschüttung  
Stahlbetondecke

OG: Klebeparkettboden  
Heizestrich  
Dampfsperre  
Trittschalldämmung  
Ausgleichsbeschüttung  
Stahlbetondecke

**Dach:** Wärmegedämmte Flachdachkonstruktion

**Balkone:** Bodenbelag: voraussichtlich Estrichbetonplatten  
Balkonabdichtung  
Stahlbetonkragplatte; thermisch entkoppelt  
Geländerkonstruktion aus Metall bzw. Betonbrüstung

## Haustechnik

**Heizhaus:** Zentrale Heizungsanlage für das gesamte Objekt mittels Fernwärme

**Warmwasserbereitung:** dezentrale Hygiene-Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen (UP-Kasten meist über WC-Spülkästen) mit Wärmetauscher (WWB 24h!)

**Anspeisung Heizung:** Verteilung vom Heizhaus/Heizraum zu den o.a. Wohnungsstationen; Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung in der Wohnungsstation (UP-Kasten)

**Fußbodenheizung:** pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler (je ca. 100 m<sup>2</sup> mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stk. Raumthermostat pro Wohneinheit

**Meß- Steuertechnik:** w.o.a. pro Wohnung ein Kaltwasserzähler und ein Wärmemengenzähler; das Warmwasser wird indirekt über den Kaltwasserverbrauch und den Heizungs-Wärmemengenzähler gemessen

**Heizwärmebedarf:** HWB-ref= 26 kWh/m<sup>2</sup>a

## Lifttechnik

**Anzahl:** jedes Hauptstiegenhaus verfügt über einen Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoß

**Ausführung:** Liftschacht schalltechnisch entkoppelt von angrenzenden Bauteilen, Schachttüre Edelstahl geschliffen  
Kabinengröße: ca. 110 cm x 140 cm

## Sanitärausstattung

<b>Toiletten:</b>	Hänge-WC mit Unterputzpülkasten (2 Tasten); z.B. Laufen SHT Pric Wand-Tiefspülklosett; Handwaschbecken „Laufen Pro WC“ weiß – 45 cm x 34 cm, Handwaschbeckenarmatur „Herzbach Design New“
<b>Bad:</b>	Kunststoffbadewanne HOTLINE NEU „Ideal Standard“; ca. 180 cm x 80 cm Wannenfüll- u. Brausearmatur „Herzbach Design New Line“  Für Wohnungen über 90m <sup>2</sup> : zusätzlich Brausearmatur bei der Dusche „Herzbach Design New Line“ Mit Duschtrennwand „Palme Drive XT“ mit Eckeinstieg  Waschbecken „Laufen Pro“ weiß – 65 cm x 48 cm Waschbeckenarmatur „Herzbach Design New Line“  Standard Waschmaschinenanschluß mit Unterputzsifon Standard Küchenanschlüsse ohne Armaturen  bzw. gleichwertige Ausstattung aus anderen Lieferprogrammen. Die Ausstattungsteile werden vor Ort bemustert.
<b>Lüftung:</b>	mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitärräumen
<b>Außenwasseranschlüsse:</b>	Wohnungen im EG und DG je 1 frostsicherer Außenwasseranschluß pro WE

## Elektrotechnik (lt. Elektroausführungsplanung)

<b>Vorraum/Gang:</b>	1 - 3 Stk. Beleuchtungsauslässe (entsprechend Raumlänge) 1 Stk. Reinigungssteckdose
<b>Abstellraum:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Reinigungssteckdose
<b>Bad:</b>	2 Stk. Beleuchtungsauslässe 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosem Raum) 2 Stk. Steckdose/Anschluss Waschmaschine/Trockner**  ** Steckdose/Anschluss Waschmaschine ist entweder im Bad oder Abstellraum (je nach Raumkonfiguration) vorgesehen.
<b>WC:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosem Raum)
<b>Wohnraum:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass bis 20 m <sup>2</sup> 2 Stk. Beleuchtungsauslass über 20 m <sup>2</sup> 6 Stk. Steckdosen
<b>Schlafraum:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass bis 20 m <sup>2</sup> 2 Stk. Beleuchtungsauslass über 20 m <sup>2</sup> 3 Stk. Steckdosen
<b>Rauchmeldeanlage:</b>	lt. Verordnung

**Küche:**

- 1 Stk. Beleuchtungsauslass
- 2 Stk. Steckdosen (Doppelsteckdose bei der Arbeitsfläche), bei einer Wohngröße ab 90 m<sup>2</sup>
- 4 Stk. Steckdosen (2 Doppelsteckdosen bei der Arbeitsfläche)
- 1 Stk. Steckdose für Kühlgerät
- 1 Stk. Steckdose für Gefriergerät
- 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug
- 1 Stk. E-Herd-Anschluss
- 1 Stk. Steckdose bzw. Anschluss Geschirrspüler

**Balkon/Terrasse:**

- 1 Stk. Beleuchtung
- 1 Stk. Steckdose

**Telefon:** 1 Anschluss pro Wohnung, Verrohrung und Verkabelung

**Kabelfernsehen:** zentrale SAT-Anlage -  
1 kompletter TV-Anschluss im Wohnzimmer samt Verkabelung  
Leerverrohrung für jeden Schlafräum; Anmeldung durch den Nutzer

**Internet:** Errichtung eines Glasfaseranschlusses inkl. Medienverteiler:  
1 Stk. Anschluss komplett inkl. Anschlussdose im Wohnzimmer;  
In den Schlafräumen verrohrt und verkabelt

**Gegensprechanlage:** elektronische Türöffner mit Gegensprechanlage

**Blitzschutzanlage:** das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage ausgestattet

## Bodenbeläge

**Stiegenhaus, Eingang:** Kunststein/Fliesen

**Wohnräume:** Klebeparkettboden Eiche (oder gleichwertiges); für Fußbodenheizung geeignet mit Sockelleiste

**WC und Bad:** keramische Fliesen an Boden und Wand (Fliesenhöhe im WC: 1,20 m; im Bad: ca. 2,10m)

## Türen, Fenster, Portale

**Hauseingangstüren:** Wohnung: Klimakategorie D, Schallschutz lt. OIB-RL, U-Wert höchstens = 1,9W/m<sup>2</sup>K bzw. lt. OIB-RL  
Portale: Aluminiumprofile pulverbeschichtet, Isolierverglasung U-Wert = 1,1 W/m<sup>2</sup>K

**Wohnungseingangstüren:** Höhe ca. 210 cm; Brandschutzklasse EI 30, Klimakategorie C  
Schallschutz lt. OIB-RL, Oberfläche weiss lackiert

**Wohnungsinnentüren:** Höhe ca. 210 cm; z.B.: Modell DANA „Euroba“ mit Softüberschlagskanten (oder Gleichwertiges); Oberfläche weiß lackiert, mit Stahlfassungszarge

**Beschläge:** Aluoxidiert (oder Gleichwertiges), Rosettengarnitur

- Fenster:** Kunststoff/Alu-Fenster; Dämm- und Schallwert nach geltenden Normen, mit Innenfensterbank  
Außen: pulverbeschichtete Aluminium-Fensterbänke  
Alle Fenster mit 3-Scheiben-Gläsern
- Sonnenschutz:** Außenjalousie (Raffstore), mechanisch bedienbar – Lage bzw. Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Wohnungsplan (lt. bauphysikalischen Gutachten)
- Schließanlage:** Zentralschließanlage
- Hausbriefachanlage:** nach EU-Standard
- Kellergeschoß:** Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperrender Türe zugeordnet
- Tiefgarage:** Insgesamt sind ausreichend PKW-Stellplätze sowie Motorradstellplätze vorhanden

## Küche:

- Kücheneinrichtung:** Einbauküche mit Elektrogeräten (Backrohr, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug-Umluft mit Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit 4-Stern-Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle)

## Außenanlagen:

- Erdgeschoßwohnungen:** mit Terrasse, befestigter Terrassenbelag, den Innenhof kann man direkt von der Terrasse aus erreichen; teilweise Privatgärten eingezäunt
- Müll- u. Fahrradräume:** sind im Erdgeschoß bzw. zusätzlich im KG vorgesehen
- Beleuchtung:** alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet
- Allgemeine Gartenflächen:** Bepflanzung laut behördlicher Auflage, Rasenaussaat

### Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2 Abs 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

### Abweichungen

- Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.:
- Bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3 % (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör)
  - Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
  - Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
  - Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.

Sollte es zu Widersprüchen zu den Darstellungen in den Verkaufsfoldern kommen, gilt der Inhalt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Darstellungen in den Verkaufsunterlagen, insbesondere über Einrichtungsgegenstände oder diverse Ausstattungen sind nur symbolhaft.