

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## 1220 Wien, Eileen Grey Gasse 2 / BPL H7A

20 freifinanzierte Wohneinheiten

4 Kleinbüros

2 Gewerbeflächen



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Mietvertrag.

## I. PROJEKT BETEILIGTE

**Bauherr und  
Wohnungsverkauf:** Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
in der Folge kurz „FWB“ genannt  
1150 Wien, Märzstraße 1/ IMMOCENTER  
Tel.: 01 / 403 41 81 - 19; Fax: 01 / 408 66 93  
Mail: [office@familienwohnbau.at](mailto:office@familienwohnbau.at)  
Internet: [www.familienwohnbau.at](http://www.familienwohnbau.at)

**Architekt:** heri & salli Architektur ZT GmbH  
Morizgasse 8/21, 1060 Wien  
Tel.: 01 / 907 82 99  
Mail: [heriundsalli@heriundsalli.com](mailto:heriundsalli@heriundsalli.com)  
Internet: [www.heriundsalli.com](http://www.heriundsalli.com)

**Statik:** hnik hempel mehler ZT GmbH  
Vorarlberger Allee 46, 1230 Wien  
Tel.: 01 / 890 15 60 650  
Mail.: [office@h-h-m.at](mailto:office@h-h-m.at)  
Internet: [www.h-h-m.at](http://www.h-h-m.at)

**Bauphysik:** Ingenieurbüro für Bauphysik  
Christian Jachan GmbH & Co KG  
Bergstraße 30, 3542 Gföhl  
Tel.: 0676 / 58 35 367  
Mail: [christian@jachan.at](mailto:christian@jachan.at)  
Internet: [www.jachan.at](http://www.jachan.at)

**Örtliche Bauaufsicht:** Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
1150 Wien, Märzstraße 1/ IMMOCENTER  
Tel.: 01/ 403 41 81 – 35  
Fax: 01/ 403 41 81 99  
Mail: [technik@familienwohnbau.at](mailto:technik@familienwohnbau.at)

**Generalunternehmer:** Strobl Bau – Holzbau GmbH  
Bundestraße 85, A-8160 Weiz  
Tel.: 03172/27 55 170 F: DW 737  
Internet: [www.strobl.at](http://www.strobl.at)

**Holzbau-Statik:** Dipl. Ing. Margarete Salzer  
(im Auftrag des Generalunternehmer) Ingenieurkonsultentin für Bauingenieurwesen  
Schaumbergergasse 14/1+1a  
1040 Wien

## II. PROJEKTBE SCHREIBUNG

**Liegenschaft:** Die FWB errichtet auf der Liegenschaft 1220 Wien, Eileen-Grey-Gasse 2 ein Wohnhaus mit 20 freifinanzierten Mieteinheiten, 4 Kleinbüros und 2 Gewerbeflächen am Dach und im EG.

**Wohnhausanlage:** Städtebaulich orientiert sich das 8-geschossige Gebäude in Richtung der Seepromenade. Die vertikale Erschließung im Norden an der Eileen-Gray-Gasse wird als offenes, bewittertes und versperstes Stiegenhaus samt barrierefreiem Aufzug errichtet. In der Erdgeschosszone geht die Erschließung über in einen großzügigen offenen überdachten Freiraum mit Fahrradabstellflächen – davor befindet sich in Richtung der Seepromenade das Forum (mit Küche und Sanitäreinrichtung), welches funktional mit dem Außenraum eine Einheit bildet.

Die ersten 5 Obergeschosse werden in Holzelementbauweise errichtet, das Dachgeschoss wird aus vorgefertigten Holzmodulen realisiert. Raumhohe Fenster werden als Kommunikationsachsen in den Stadtraum und umgekehrt vom Stadtraum in den Innenraum ausgeführt. Bezugnehmend auf das immer aktueller werdende Thema Homeoffice gibt es neben den 4 Kleinbüros bei zwei Wohnungen wohnungsintern verbundene Büros mit eigenem Zugang. Das Großraumbüro im Dachgeschoss mit großzügiger Dachterrasse bietet durch die offene Gestaltung eine flexible Nutzungsmöglichkeit.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Lageplan demonstrativ enthalten. Die Beleuchtung der Zugangswege und des Stiegenhauses wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von der FWB festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Wien zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.

### Allgemeine

**Räume und Flächen:** Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume vorhanden:

Erdgeschoss:

ein Müllraum mit ca. 25,09 m<sup>2</sup>,  
ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum mit ca. 11,47 m<sup>2</sup>,  
ein Kinder- und Jugendspielplatz im Freien

Kellergeschoss:

Fahrradabstellraum mit ca. 29,06 m<sup>2</sup>,

## III. BAUZEIT

Baubeginn: März 2021  
Voraussichtliche Wohnungsübergabe: Mai 2022

#### IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION

##### Betonbau im KG, EG und Stiegenhaus

- 1) **Fundament:** Bodenplatte in Stahlbeton
- 2) **Wände:** Im KG in Stahlbeton lt. statischem Erfordernis als freistehende Wandkonstruktion zur Baugrubensicherung, mit Wärmedämmung. Sämtliche Wände im KG sind nur entgratet.  
Im EG Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der FWB festgelegt, einseitig gespachtelt und gemalt. Gipskartonständerwände, beidseitig gespachtelt und gemalt.
- 3) **Decken:** Stahlbetondecken lt. statischem Erfordernis, tlw. gespachtelt und gemalt., bzw. verkleidet, wo bauphysikalisch erforderlich wird eine Deckendämmung ausgeführt, im KG sind die Decken nur entgratet.
- 4) **Stiegenhaus:** Stahlbetonwände und Decken lt. statischem Erfordernis, Wände und Decken nur entgratet. Sichtbetonoptik, Stahlformrohre mit Geländerfüllung.

##### Holzbau ab 1 OG

- 5) **Außenwände:** ausgedämmter Holzrahmenbau mit hinterlüfteter Fassade in Lärche und innenliegender Dampfbremse, bzw. Brettsperrholzwände
- 6) **Innenwände:** tragende Innenwände als Holzständer- oder Brettsperrholzwände, beidseitig mit Gipskartonbeplankung, gespachtelt und gemalt  
Gipskartonständerwände, beidseitig gespachtelt und gemalt
- 7) **Decken:** Brettsperrholzdecken mit abgehängten Decken bzw. Potterien in Gipskartonbeplankung
- 8) **Fußbodenaufbau:** Bodenbelag  
Alternative Feuchtigkeitsabdichtung (in Nassräumen)  
Heiz-Estrich  
PE-Folie  
Trittschalldämmplatten  
Beschüttung ungebunden
- 9) **Dachkonstruktion:** Ausführung als Warmdach, Flachdach als Brettsperrholzdecke mit Kies-schüttung bzw. extensive Begrünung
- 10) **Schallschutz:** Gemäß Bauordnung für Wien
- 11) **Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses der Energieeffizienzklasse A gemäß Energieausweis.

Stand: 11.06.2021

- 12) Fassade:** hinterlüftete Holzfassade mit horizontal umlaufender Verblechung in jedem Geschoß gemäß Brandschutz, Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der FWB festgelegt
- 13) Spenglerarbeiten:** Diese werden mit Aluminium nach Wahl der FWB gem. ÖNORM ausgeführt.
- 14) Fenster:**  
Fenster u. Fenstertüren: Holz-Alu-Fenster mit Stockaufdoppelung, die Farbe wird von der FWB festgelegt. Wo schallschutztechnisch möglich wird ein Lüftungselement eingebaut.  
Sohlbank: Aluminium  
Fensterbank: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff  
Beschlag: Edelstahl
- 15) Türen:**  
Sämtliche Türen werden mit einer Durchgangslichte von 80/210 bzw. 90/210 ausgeführt.  
Wohnungseingangstüre: Vollholztürblatt mit Doppelfalzzarge, einbruchhemmende Ausführung WK 3 mit 5-fach Verriegelung, Bodentürpuffer freistehend  
Innentüren: Röhrenspantüren, weiß mit Stahlzarge, Türblätter ca. 1,0 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet, Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt.
- 16) Sonnenschutz:** Fenster und Fenstertüren erhalten außenliegende Schiebeelemente an der Fassade. Eine elektrische Außenbeschattung mit Raffstore erfolgt nur bei den rückspringenden Freiflächen.
- 17) Oberflächengestaltung:**  
Decken: abgehängte Gipskartondecken gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Wände Bad: Keramischer Belag 60/30 cm weiß matt liegend verlegt, sieben Reihen bis ca. Zargenoberkante, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion  
Wände WC: keramischer Belag, weiß, 60/30 cm liegend, vier Reihen bis ca. 1,20 m Höhe, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion.
- 18) Bodenbeläge:**  
Bad und WC, Vorraum/ Garderobe: Keramischer Belag 60/30 cm, 3 Farben zur Auswahl/ Wohnung  
Wohnküche, Zimmer, Abstellraum: Fertigparkettboden Eiche geklebt mit Schweitzerleiste  
Balkone, Terrassen: Holzlattenrost in Lärche oder Estrichplatten, je nach Aufbau  
Stiegenhaus: Asphalt  
Stiegenläufe: Plattenbelag  
Gang Außen: Estrichplatten  
Gang Innen: Feinsteinzeug 60/30 cm  
Keller: Beton versiegelt  
Müllraum; Kinderwagen- und Fahrradraum: Asphalt

Stand: 11.06.2021

- 19) Heizung:** Das Haus ist als Niedrigenergiehaus gemäß Energieausweis konzipiert (Energieeffizienzklasse B). Für die Sicherstellung der Beheizung und der dezentralen Warmwasserversorgung des Objektes erfolgt ein Fernwärmeanschluss im Untergeschoss im Heizraum.
- Die Beheizung der Wohnungen, des Forums und der Büros erfolgt mit Fußbodenheizung. Für die Temperaturregelung ist ein analoger Raumthermostat in jedem Zimmer und im Bad vorgesehen. In den Bädern wird zusätzlich ein Sprossenheizkörper mit Thermostatkopf installiert. Die Regelung erfolgt über die Wohnungsstation.
- 20) Warmwasseraufbereitung:**
- In der Technikzentrale ist die Übergabestation und der dazugehörige Hauptwärmemengenzähler situiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Wohnungsstationen und tlw. mit Elektro-Kleinspeichern in Küchen und Kleinbüros.
- Je Wohnung ist zur Verbrauchserfassung ein Wärmemengenzähler (Heizung und Warmwasser) und ein Kaltwasserzähler vorgesehen. Die Funkzähleinrichtungen werden innerhalb der Wohnungen in der jeweiligen Wohnungsstation angeordnet.
- 21) Lüftung:** Mechanische Abluft im Bad mit zwei Leistungsstufen (1te Stufe Grundlüftung 30 m<sup>3</sup>/Std in Dauerbetrieb. und 2te Stufe 60m<sup>3</sup>/Std. mit Schalter und elektronischer Hygrostatsteuerung). Einstufige mechanische Abluft im WC mit Nachlaufrelais. Möglichkeit für Umluft- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Küche. Zuluft über Schalldämmlüfter in Fenster oder Wand.
- 22) Sanitärinstallationen:**
- Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt
- WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken
- Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannenbatterie, Ab- und Überlauf, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, teilweise gem. Verkaufsplan auch bodenebene Dusche mit Brausegarnitur inkl. Schubstange Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt.
- Terrassen, Balkone: Kaltwasseranschluss (Kemper-Ventil)
- 23) Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie die Anzahl der Sicherungsverteiler, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse ist dem späteren Installationsplan zu entnehmen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE/ ÖNORM E8015 Elektrische Anlagen im Wohngebäude nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die im Verkaufsplan genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.
- 24) Photovoltaik:** Eine PV-Anlage am Dach erzeugt Strom, der für das Wohnhaus verwendet wird.

Stand: 11.06.2021

---

- 25) Beleuchtung:** Die Allgemeinbeleuchtung innen und außen erfolgt mittels LED- Leucht- körper die über Bewegungsmelder, bzw. Dämmerungsschalter oder Zeit- schaltuhr gesteuert werden. Die wohnungszugeordneten Freiflächen (Terrassen, Loggien und Balkone) werden mit Leuchten ausgestattet.
- 26) Aufzugsanlage:** Es gibt einen Personenaufzug für 13 Personen in einer rollstuhlgerechten Ausführung und mit Sammelsteuerung. Eine Haltestelle ist jedem Ge- schoss vorhanden.
- 27) TV, Radio, SAT-Anlage:** Es wird eine Gemeinschafts- SAT-Anlage für ASTRA digital und Hotbird hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizu- stellen. Weiteres sind ein Telefonauslass und eine Anschlussdose für Te- lekabel vorhanden. Im Badezimmer wird ein Digitalradio ausgeführt (GIS- Anmeldung erforderlich).
- 28) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung/Büro erhält 5 Stk. Schlüssel des Schließsystems 4-Kur- vensystem der Fa. EVVA, sperrbar für Haus- und Wohnungseingangs- türe, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftlichen Ne- benräume.
- 29) Gegensprechanlage:** Jede Wohnung/ Büro ist mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestat- tet. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera befindet sich neben dem Haupteingang.
- 30) Postkästen:** Postkästen und eine entsprechende Anzahl an Empfangsboxen sind im überdachten Stiegenhaus angebracht.
- 31) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenrei- nem Zustand.