

BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für

1140 Wien, Felbigergasse 31/Mitisgasse 4-6/Fünkhgasse 16-18

mit 80 Wohneinheiten

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

I. PROJEKT BETEILIGTE

- Bauträger:** Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
- WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
- in der Folge kurz „FWB/WIEBE“ genannt:
- Wohnungsverkauf:** Familienwohnbau Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel. 01 / 403 41 81- 19; Fax: 01 / 403 41 81- 18
e-mail: internet@familienwohnbau.at
Internet: www.familienwohnbau.at
- Planung:** wafler architektur zt gmbh
1030 Wien, Weyrgasse 8/8
- Statik:** ZT-Fritsch GmbH
4400 Steyr, Wieserfeldplatz 9
- Bauphysik:** DI Gerhard Burian ZT GmbH
2620 Wartmannstetten, Marktplatz 7
- Generalunternehmer:** Steiner Bau GmbH
3452 Heiligeneich, Kremser Landstraße 27

II. PROJEKTBECHREIBUNG

LIEGENSCHAFT: Auf der Liegenschaft 1140 Wien, Felbigergasse 31/Mitigasse 4-6/Fünkhgasse 16-18 errichtet die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam mit der WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit 80 Wohneinheiten und einem Geschäftslokal.

WOHNGEBÄUDE: Die Wohnhausanlage gliedert sich in ein Bestands- und ein Neubauobjekt.
Das Bestandsobjekt (Trakt Fünkhgasse) beinhaltet einen Abholmarkt samt Büro-, Park- und Lagerflächen sowie einen Schauraum eines Sanitärgrößhändlers. Über diesen Flächen befinden sich 11 neu errichtete Wohneinheiten.
Der Neubau umfasst 69 Wohnungen, erschlossen durch 3 Stiegenhäuser.
Im Erdgeschoß befinden sich die Allgemeinräume, wie Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradraum sowie Wohnungen mit eigenem Gartenanteil.
Im Kellergeschoß befinden sich die Tiefgarage, Fahrradabstellräume, Einlagerungsräume, Haustechnikräume sowie Medienräume etc.
Die Stiegenhauseingänge münden alle in den Innenhof, welcher über einen zentralen Zugang von der Felbigergasse aus erschlossen wird. Die Garage der Wohnhausanlage wird über die Zufahrt in der Mitigasse im Bestandsobjekt erschlossen. Die Stellplätze, die dem Sanitärgrößhändler zugeordnet sind, befinden sich im Kellergeschoß des Bestandsobjekts.
Im Innenhof sind neben den Eigengärten der Wohnungen und den allgemeinen Erschließungsflächen auch eine Allgemeingrünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

ALLGEMEINE RÄUME und FLÄCHEN:

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume/Flächen vorhanden:

Kellergeschoß

- 1 Fahrradabstellraum im Bestandsobjekt

Erdgeschoß

- 3 Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (je ein Raum in Stiege 1, 2 und 3)
- 1 Müllraum (Stiege 1)

Innenhof

- 1 Allgemeingrünfläche mit Kleinkinderspielplatz

III. BAUZEIT:

Baubeginn: Herbst 2017
Voraussichtliche Wohnungsübergabe: Herbst 2019

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) **Fundamente:** Plattenfundament auf Tiefgründung
- 2) **Außenwände:** Stahlbetonwände, Wandstärke nach statischem Erfordernis
- 3) **Innenwände:** Tragende Innenwände aus Stahlbeton, Wandstärke nach statischem Erfordernis, Oberfläche gespachtelt, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, Oberfläche gespachtelt
- 4) **Decken:** Stahlbetondecke, im Altbestand teilweise Hohldielendecke oder Verbunddecke (Stahl/Stahlbeton)
- 5) **Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke
- 6) **Dachkonstruktion:** Flachdächer als Duodach- oder Warmdachkonstruktion, bekiest oder teilweise extensiv begrünt;
Schrägdächer hinterlüftet mit Eindeckung aus Faserzementplatten
- 7) **Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Wien sowie der OIB-Richtlinie 6 in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) **Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von FWB/WIEBE festgelegt.
- 9) **Kellerabteile:** Kellerabteiltrennwände aus verzinktem und gesicktem Stahlblech, Höhe der Konstruktion ca. 225cm. Türen Ausführung wie Trennwand, nach außen öffnend, vorgerichtet für Vorhängeschloss. Tür mit Topbezeichnung.
- 10) **Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Kunststofffenster weiß, Fenster im Neubauteil zusätzlich mit Aludeckschale an der Außenseite (Farbe Aludeckschale nach Wahl von FWB/WIEBE) mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischem Erfordernis

Sohlbank außen: Aluminium

Fensterbank innen: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff

- 11) Türen:** Wohnungseingangstüren vom Stiegenhaus: Furnierte Vollbautüren in Stahlzarge mit Doppelfalzdichtung, selbstschließend. Widerstandsklasse 3. Die Farbe des Türblattes wird von FWB/WIEBE festgelegt.
Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet mit Stahlzarge, einfach gefalzt
- 12) Sonnenschutz:** Die Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen Raffstores oder Schiebeläden.
- 13) Oberflächengestaltung:**
Wände: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe
Decken: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe
Wände Bad: im Spritzwasserbereich keramischer Belag ca. 60/30cm, Farbe weiß, bis ca. Zargenoberkante. An den restlichen Wänden Latexanstrich (Standardfarbe wird von FWB/WIEBE festgelegt), bis ca. Zargenoberkante. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion.
Wände WC: an der Rückwand (WC-Schale, Drückerplatte) keramischer Belag ca. 60/30 cm weiß matt, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. An den restlichen Wänden Latexanstrich (Standardfarbe wird von FWB/WIEBE festgelegt), bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion.
- 14) Bodenbeläge:**
Bad: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm
WC: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm
Vorraum: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm
Wohnzimmer, Wohnküche: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste
Abstellraum: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm mit Sockelleiste
Terrasse, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt
Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 60/30cm mit Sockelleiste
Gehwege im Freien: Betonplatten im Kiesbett verlegt
Einlagerungsräume: Beton versiegelt
Allgemeinräume: Beton versiegelt
Sonstige Erschließungsflächen im Gebäude: Beton versiegelt
Garage Neubauteil: Asphalt
Garage Altbauteil: Beton versiegelt
Müllraum: Asphalt

15) Außengeländer: Geländer aus Stahlrahmenkonstruktion mit Flachstahlfüllung, verzinkt und pulverbeschichtet

16) Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Energieversorgung für die Heizung erfolgt über Fernwärme der Wien Energie. Die Fernwärmeübergabestation wird im Technikraum im Kellergeschoß untergebracht.

Die Raumheizung wird als Fußbodenheizung ausgeführt. Die Raumregelung erfolgt mittels Raumregler in einem Referenzraum. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über eine Frischwasserstation in der Wohnung.

Die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmedurchflusszählern getrennt je Wohneinheit.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone in Sprossenform, Farbe weiß ausgeführt. Die Regelung erfolgt mittels Thermostatkopf.

Der Verbrauch von Kaltwasser wird mittels Kaltwasserzähler je Wohneinheit getrennt ermittelt.

17) Lüftung: Mechanische Abluft im WC und Bad. Die Frischluftzufuhr in den Wohnungen wird größtenteils mittels hygrostategesteuerter Wand- oder Fensterlüfter in den Aufenthaltsräumen unterstützt.

18) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannensatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Anschluss für Waschmaschine (Anm.: WM-Anschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Vergabeplan), elektrischer Handtuchheizkörper

Duschen (lt. Vergabeplan) verfließt mit Bodenablauf, Brausebatterie mit Brausegarnitur.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt.

Jede Gartenwohnung wird im Außenbereich mit einem Kaltwasseranschluss (1Stk. pro Wohnung) ausgestattet.

- 19) Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.
- 20) TV, Radio, SAT-Anlage:**
Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA hergestellt. Ein SAT-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Ebenso ist eine Leerverrohrung für SAT in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen. Der erforderliche digitale Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen.
- 21) Rauchwarnmelder:** In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.
- 22) Klimaanlage:** Für die Wohnungen im Dachgeschoß sowie die Maisonetten im Altbauteil (Top 115, 116, 215, 216, 320, 339-342, 402, 403) wird in einigen Aufenthaltsräumen eine Klimaanlage vorgesehen.
- 23) Aufzugsanlagen:** Stiege 1 bis 3: je ein Personenaufzug in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschoss.
Stiege 4: Personenaufzug, keine rollstuhlgerechte Ausführung, der barrierefreie Zugang wird über die Stiege 3 gewährleistet.
- 24) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Für jeden PKW-Abstellplatz ist ein Handsender vorgesehen.
- 25) Gegensprechanlage:** Die Gegensprechtableaus sind mit einer Videokamera ausgestattet. Jede Wohnung erhält eine Audio-Innensprechstelle. Diese kann auf Sonderwunsch mit einer Videofunktion erweitert werden.
- 26) Postkästen:** Die Postkästen sind im Hauptzugangsbereich der Felbigergasse angeordnet.
- 27) Eigengärten:** Die Grünflächen in den Eigengärten werden humusiert und besämt. Die Eigengärten werden mittels Doppelstabmattenzaun abgegrenzt.
- 28) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

V. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) ist für die ordnungsmäßige Durchführung und Überwachung des Bauvorhabens sowie für die Genehmigung der Sonderwünsche zuständig.

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Bauvorhabens bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung bei der ÖBA mittels Sonderwunschantrag eingeholt wird. Hierfür ist das beigelegte Formblatt zu verwenden, weitere Formblätter können jederzeit angefordert werden.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich.

Der für die Abwicklung der Sonderwünsche zuständige Ansprechpartner ist:

Generalunternehmer:

Fa. Steiner Bau GmbH

Ansprechperson: Herr Stefan Aschauer

e-mail: s.aschauer@steiner-bau.com

Sämtliche Änderungen, welche die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen, sind planlich zu erfassen (z.B.: Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) und bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten, da diese in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für Planungsleistungen wird im Kostenvoranschlag laut Sonderwunschantrag bekannt gegeben und in Rechnung gestellt.

Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Wände, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für Statikerleistungen wird im Kostenvoranschlag laut Sonderwunschantrag bekannt gegeben und in Rechnung gestellt.

Bei Änderungen an Zimmertrennwänden wird der Generalunternehmer oder die ÖBA das Einvernehmen mit der Installationsfirma herstellen, um eine eventuell notwendige, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizungsdimensionierung zu veranlassen. Festgehalten wird, dass eine Änderung der Zimmertrennwände zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig macht.

Die Sonderwunschfristen und Termine der jeweiligen Professionisten sind der Sonderwunschfristenliste zu entnehmen.

Wir empfehlen Ihnen vor der Sonderwunschbekanntgabe ein Informationsgespräch mit der ÖBA zu führen, um eventuell auftretende Kosten für die Erstellung mehrerer kostenpflichtiger Sonderwunschanbote gering zu halten.

Stand: 10.01.2018

Wir weisen abschließend darauf hin, dass es zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Übergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Wohnungsübergabe z.B. zum Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln zuzulassen.

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so sind Sie verpflichtet, die Bauträger für alle daraus entstehenden Ansprüche – von wem sie auch immer erhoben werden – vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Sonderwünsche, die von Ihnen als Eigenleistung erbracht werden oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Unternehmen abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen.

Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Die Termine hierfür werden Ihnen gesondert vom Wohnungsverkauf schriftlich mitgeteilt. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Auflagen oder technischen Erfordernissen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung vorbehalten.

VI. Allgemeines

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Natur wird daher nicht garantiert.

Geringfügige Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Verkaufsplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM. Kleine Beeinträchtigungen wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, geringe Spachtelungsunebenheiten, Putzunebenheiten bei Bestandswänden und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.

Beilagen: Sonderwunschantrag

Stand: 10.01.2018

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Bestandteil des Angebotes und wird bei Annahme zum Vertragsbestandteil. Der Wohnungswerber erklärt, vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, sich über die einzelnen Punkte genau informiert, den Inhalt verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.

Top:	Name:	Datum:	Unterschrift:
------	-------	--------	---------------