

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Eigentum

1170 Wien, Alszeile 28A

53 freifinanzierte und geförderte Wohneinheiten
41 KFZ-Stellplätze



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 Kaufvertrag.

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
internet: www.familienwohnbau.at
- Architekt:** Riepl, Kaufmann, Bammer Architektur
1020 Wien, Taborstrasse 71
Tel.: +43 (0)1 214 0000-25 /F -40
Mail: alszeile@rieplkaufmannbammer.at
internet: www.rieplkaufmannbammer.at
- Statik:** Timbatec Holzbauingenieure GmbH
1020 Wien, Im Werd 6/31a
Tel.: +43 (0)720/2733-02
internet: www.timbatec.at
- Bauphysik:** IBO - Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH
Alserbachstr. 5/8 1090 Wien
Tel.: 01 / 3192005-31
Internet: www.ibo.at
- Haustechnikplanung:** Mahr + Partner Ingenieurbüro GmbH
1120 Wien, Schönbrunner Straße 218/B/501
Tel.: + 43 (1) 596 28 55, F-30
Mail: office@mahr-partner.at
Internet: www.mahr-partner.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
- Generalunternehmer:** Strobl Bau – Holzbau GmbH
Bundestraße 85, A-8160 Weiz
Tel.: 03172/27 55 170 F: DW 737
internet: www.strobl.at

II. PROJEKTBE SCHREIBUNG

Liegenschaft: Die FWB errichtet auf der Liegenschaft 1170 Wien, Alszeile 28A eine Wohnhausanlage mit 53 freifinanzierten und geförderten Wohneinheiten unter Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel. Die Tiefgarage bietet Platz für 41 KFZ.

Wohnhausanlage: Die Wohnhausanlage besteht aus vier (Stiege 1 - 4), drei- und viergeschossigen punktuellen Wohnhäusern, welche in Hanglage auf einem Fahnengrundstück situiert sind. Der südliche Bauteil 1 (Stiege 1 und 2) befindet sich auf der Tiefgarage und ist teilunterkellert. Der nördliche Bauteil 2 (Stiege 3 und 4) ist ebenfalls teilunterkellert.

Die Erschließung der Häuser erfolgt über eine einspurige begeh- und befahrbare Zufahrt zur Garage bzw. zum Haupteingang. Die Wohnungen der Stiege 1 und 2 sind durch einen zentralen Gang entlang der Garage und den jeweiligen Aufzügen erreichbar. Über eine außenliegende Brücke zw. Stiege 2 und 3 werden die Stiegen 3 und 4 erschlossen, die ebenfalls durch einen unterirdischen Gang verbunden sind. Jedes Stiegenhaus wird durch einen barrierefreien Personenaufzug erschlossen.

Die Baukörper sind als Holzbauten geplant. Die Fassaden werden mit einem Lärchenholzschild verkleidet, im Inneren der Wohnungen bleiben die Holzdecken sichtbar. Dies schafft neben den ökonomischen und ökologischen Vorteilen eine angenehme Wohnatmosphäre und macht den Grundbaustoff sichtbar.

Im Bereich des Haupteinganges von Stiege 1 befindet sich im Erdgeschoss ein Kinderwagen- und ein Fahrradabstellraum. Die Einlagerungsräume und Stromzähler für Stiege 1 - 2 befinden sich im Untergeschoß der Stiege 2. Für Stiege 4 sind die Stromzähler im dazugehörigen Untergeschoß. Die Einlagerungsräume und ein Kinderwagenabstellraum befinden sich im Verbindungsgang zw. Stiege 3 und 4.

Alle Erdgeschoßwohnungen haben private Freiräume die über Terrassen an die Wohnungen angebunden sind. Aufgrund der Hanglage haben die privaten Freiräume neben Rasenbereiche (tlw. im Gefälle), bepflanzte Hochbeete, Stützmauern und bepflanzte Böschungen. Alle Wohnungen in den Obergeschossen haben eingeschnittene Loggien, die DG-Wohnungen haben Dachterrassen.

Im Norden oberhalb der Stiege 4 erstreckt sich das zur Liegenschaft dazugehörige Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, welches dem Wiener Naturschutzgesetz und aufgrund seines Waldbestandes auch dem Forstgesetz unterliegt. In diesem befindet sich ein vor Baubeginn angelegtes Zauneidechsen-Ersatzhabitat. Für die Waldbetreuung verläuft in der Allgemeynegrünfläche entlang dem westseitig angrenzenden Wald ein unbefestigter Wirtschaftsweg.

Stand: 04.02.2019

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Lageplan demonstrativ enthalten. Die Beleuchtung der Zugangswege und der Stiegehäuser 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:

an der Grundstückseinfahrt:

- ein Müllplatz mit ca. 29 m²,

im Untergeschoss (Ebene 0) Stiege 1:

- ein Kinderwagenabstellraum mit ca. 10 m²,
- ein Fahrradabstellraum mit ca. 80 m²,
- Fahrradabstellplätze in der Garage bei Stiege 1 und 2

im Untergeschoss (Ebene 4) Stiege 3:

- eine Waschküche mit ca. 8 m²,
- ein Kinderspielraum mit ca. 15 m²,
- ein Gemeinschaftsraum mit ca. 36 m² und dazugehörigen Gemeinschaftsgarten bestehend aus Terrasse, Grünfläche mit Pflanzungen und Sträucher sowie Kleinkinderspielplatz

im Untergeschoss (Ebene 4) zw. Stiege 3 und 4:

- ein Kinderwagenabstellraum mit ca. 25m²

Ein Wald als Kinder- und Jugendspielplatz mit ca. 1.062m²

III. BAUZEIT

Baubeginn:	März	2019
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Februar	2021

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION

Betonbau

- 1) Fundamente:** Bodenplatte in Stahlbeton
- 2) Außenwände:** in Stahlbeton lt. statischem Erfordernis als freistehende Wandkonstruktion oder Vorsatzschale zur Baugrubensicherung, tlw. mit Wärmedämmung
- 3) Innenwände:** Stahlbetonwände mit oder ohne Vorsatzschale, beidseitig gespachtelt und gemalt. In Tiefgarage und Nebenräume sind die Wände nur entgratet.

Stand: 04.02.2019

- 4) Decken:** Stahlbetondecken lt. statischem Erfordernis, gespachtelt und gemalt. In Tiefgarage und Nebenräume nur entgratet.
Tlw. ausgeführt als Flachdach mit intensiver Begrünung bzw. Terrassenbelag, bituminöse Abdichtung

Holzbau

- 5) Außenwände:** ausgedämmter Holzrahmenbau mit hinterlüfteter Fassade in Fichte und innenliegender Dampfbremse
- 6) Innenwände:** tragende Innenwände als Holzständerwände, beidseitig mit Gipskartonbeplankung, gespachtelt und gemalt
Gipskartonständerwände, beidseitig gespachtelt und gemalt
- 7) Decken:** Brettsper Holzdecke, wo stat. erforderlich mit Aufbeton, Untersicht Holz Natur in Wohnsicht-Qualität (abgehängte Decke in Sanitärräumen)
- 8) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Alternative Feuchtigkeitsabdichtung (in Nassräumen)
Heiz-Estrich
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
- 9) Dachkonstruktion:** Ausführung als Warmdach, Flachdach als Brettsper Holzdecke 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.
- 12) Fassade:** hinterlüftete Holzfassade mit horizontal umlaufender Verblechung in jedem Geschoß
- 13) Spenglerarbeiten:** Diese werden mit Aluminium oder Zinktitan nach Wahl der FWB gem. ÖNORM ausgeführt.
- 14) Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Holz-Alu-Fenster und Stockaufdoppelung, die Farbe wird von der FWB festgelegt. Je Aufenthaltsraum wird ein Lüftungselement eingebaut.
Sohlbank: Aluminium
Fensterbank: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff
Beschlag: Edelstahl, im EG mit versperrbaren Oliven und Pilzkopfverriegelung
- 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 und Freilauftürschließer

Innentüren: Röhrenspantüren, weiß mit Stahlzarge, Türblätter ca. 1,0 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet, Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt.

16) Sonnenschutz:

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Eigentumswohnungen erhalten eine Außenbeschattung mit Raffstore mit elektrischen Antrieb funktgesteuert.

EG-Wohnungen werden mit einem Außenrollladen ausgestattet.

17) Oberflächengestaltung:

Decken: Holz Natur in Wohnsicht-Qualität, ggf. abgehängte Gipskartondecken mit Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände Bad und WC: Keramischer Belag 30/60 cm weiß matt, liegend verlegt, Bad bis ca. 205 – 210 cm, WC bis ca. 120 cm, oberhalb Anstrich mit wischfester Innendispersion

18) Bodenbeläge:

Bad und WC: Keramischer Belag 30/60 cm, 3 Farben zur Auswahl

Vorraum, Wohnküche, Zimmer: Fertigparkettboden Eiche geklebt mit Schweitzerleiste

Abstellraum: Fertigparkettboden Eiche, bzw. keramischer Belag

Loggien: Brettsperrholz-Bohlen

Terrassen EG: Holzlattenrost

Terrassen DG: Feinsteinzeugplatten

Garage, Stiegenhaus UG, Gang: Betonbeschichtung

Stiegenhaus: ab EG Terrazzoplatten

Stiegenläufe: in Fertigteile-Stahlbetonoberfläche

Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradraum: Beton versiegelt

Rampe, Müllplatz, Vorplatz: Asphalt

19) Heizung:

Die Häuser sind als Niedrigenergiehäuser gemäß Energieausweis konzipiert (Energieeffizienzklasse A). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe, welche die Energie eines Erdsolespeichers als Quelle nutzt. Dieser liegt unterhalb der Zufahrtsrampe und Ebene 0. Die Spitzenabdeckung wird durch einen Gasbrennwertkessel gewährleistet.

Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung. Für die Temperaturregelung ist ein analoger Raumthermostat in jedem Zimmer vorgesehen.

In den Bädern sind zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper in Sprossenform, Farbe weiß vorgesehen. Die Regelung erfolgt mittels E-Heizstab mit Ein- und Ausschalter.

Die thermische Regeneration dieses Horizontalregisters erfolgt einerseits über die Kühlabwärme der sommerlichen Gebäudekühlung (siehe Punkt 22) und andererseits über die thermische Solaranlage.

20) Warmwasseraufbereitung:

Die Solaranlage auf den Dächern der Stiegen 2 und 3 ist auch für die zentrale Warmwasserbereitung zuständig. Der Restenergiebedarf für die hohen Temperaturen der Warmwasserbereitung an sonnenarmen Tagen und für die Heizung wird über Gas bereitgestellt.

Je Wohnung wird zur Verbrauchserfassung ein Wärmemengenzähler (Heizung), ein oder mehrere Kalt- und Warmwasserzähler (Trinkwasser) vorgesehen. Die Funk-Zähleinrichtungen werden für die Heizung im Stiegenhaus angeordnet. Kalt und Warmwasser wird in der Wohnung gezählt.

21) Lüftung:

Für die Wohnraumlüftung wird pro Aufenthaltsraum je ein Fenster mit einem Lüftungselement, welches in den Fensterstock eingebaut wird, ausgestattet.

Mechanische Abluft im Bad mit zwei Leistungsstufen (1 Stufe Grundlüftung 30 m³/Std in Dauerbetrieb. und 2 Stufe 60m³/Std. mit Schalter oder elektronischer Hygrostatsteuerung). Einstufige mechanische Abluft im WC mit Nachlaufrelais. Möglichkeit für Umluft- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Küche.

22) Kühlung:

In den Aufenthaltsräumen der Wohnungen in der obersten Ebene der jeweiligen Stiege werden Fan-Coils für die Kühlung eingesetzt. Die Wandgeräte befinden sich in den Schlafräumen oberhalb der Tür, in den Wohnbereichen werden sie zentral montiert. Die Kälteerzeugung erfolgt über die Wärmepumpe

23) 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 zwei Waschtische bzw. bodenebene Dusche mit Brausegarnitur inkl. Schubstange Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt.

Terrassen (EG, DG) und Loggien:

Kaltwasseranschluss (Kemper-Ventil)

24) 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.

Stand: 04.02.2019

- 25) Photovoltaik:** Eine PV-Anlage am Dach der Stiege 1 erzeugt Strom, der für das Heizsystem verwendet wird.
- 26) 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) werden mit Leuchten ausgestattet.
- 27) Zufahrt, Garage:** Das Zufahrtstor und das Garagentor sind von außen und innen mittels Handsender, Schlüsselschalter und zusätzlich von innen mit Zugschalter zu öffnen. Die Zufahrt ist einspurig. Es gilt die STVO. In der Garage wird jeder Garagenstellplatz mit einem Leerrohr und 3,5 kW Anschlusslei- stung/ Stellplatz zur nachträglichen Installation für eine E-Lademöglichkeit ausgestattet.
- 28) Aufzugsanlage:** Es gibt je Stiege einen Personenaufzug für 8 Personen in einer rollstuhl- gerechten Ausführung und mit Sammelsteuerung. Haltestellen sind in je- dem Geschoss vorhanden.
- 29) 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).
- 30) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung erhält 5 Stk. Schlüssel des Schließsystem 4-Kurvensystem der Fa. EVVA, sperrbar für das Straßentor, Haus- und Wohnungs- eingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftli- chen Nebenräume.
- 31) Gegensprechanlage:** Jede Wohnung ist mit einer digitalen Farb- Video Gegensprechanlage ausgestattet. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera befindet sich ne- ben dem Haupteingang.
- 32) Postkästen:** Postkästen und eine entsprechende Anzahl an Empfangsboxen sind im überdachten Außenbereich vor dem Haupteingang bei Stiege 1 ange- bracht.
- 33) Eigengärten:** Die Begrünung der Eigengärten erfolgt mit Rasen oder Wiese, tlw. mit Obstbäumen, Hecken, Sträucher und Bodendecker gemäß Pflanzplan. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Eigengärten im Bereich der Tiefgarage nur flachwurzeln- de Pflanzen versetzt werden dürfen. Die Ein- friedung erfolgt mit Zäunen und Brüstungsmauern als Absturzsicherung. Jeder Eigengarten wird mit einer Gartentüre versehen, welche in die Zentralsperranlage integriert ist.
- 34) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenrei- nem Zustand.