



ML HPS 127 Projektentwicklung GmbH

Hauptstraße 127, 1140 Wien



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen.

# Projekt

Neubau eines Wohnhauses in der Hauptstraße 127 im 14. Bezirk mit insgesamt fünfzehn exklusiven Eigentumswohnungen mit erstklassiger Ausstattung. Die Erschließung erfolgt über ein kompaktes Stiegenhaus mit dem Aufzug. Die Wohnungen sind auf insgesamt 5 Geschossen inkl. 2 Dachgeschosse untergebracht. Der Müllraum, PKW-Stellplätze, Fahrräder-Kinderwagen und Technikräume befinden sich im Untergeschoss.

*Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut detaillierter Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.*

## 1. Vertragsleistung

**Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet:**

- die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion),
- die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag,
- die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung,
- die Herstellung der Wasserleitungen
- sowie sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste,
- die Herstellung der Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Einreichstatik, der Wiener Bauordnung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

### 1.1. Versorgung und Entsorgung

#### 1.1.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

#### 1.1.2. Wärmeversorgung

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im Heizraum im KG mittels Luft-Wärmepumpen nach Wahl des Planers. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

#### 1.1.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Zähler befinden sich im Technikraum im UG.

#### **1.1.4. Telefonanschluss Festnetz**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

#### **1.1.5. Datenkabel**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt. Ein Anschluss wird von „1A Telekom“ in den Wohnküchenbereich bereits bis zur Dose verkabelt.

#### **1.1.6. TV-Anschluss**

„A1 Telekom“ Vorbereitung sofern möglich und vor Ort angebunden. TV-Anschlussdosen in den Wohn- und Schlafzimmern.

#### **1.1.7. Abwasser**

Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt.  
Die Entsorgung erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

#### **1.1.8. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im UG situiert sind.

### **1.2. Allgemeines**

#### **1.2.1. Schließsystem**

Für jede Wohnung werden drei Schlüssel übergeben. Für den allgemeinen Bereich gibt es einen speziellen Schlüssel, der das Hauseingangstor, die Müllraumtür, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Wohnungseingangstür und die Garage öffnet, von diesem Schlüssel werden drei Stück übergeben. Zusätzlich werden pro Wohnung zwei Schlüssel für den dazugehörigen Briefkasten übergeben. Bei Erwerb eines KFZ-Abstellplatzes wird außerdem ein Handsender übergeben

## **2. Technische Ausführung**

*Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!*

### **2.1. Wände**

#### **2.1.1. Außenwände**

Sämtliche Außenwände sind aus Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten. Fassadenkonzept lt. Architekten. Die Wandinnenseite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

#### **2.1.2. Tragende Gangwände sowie Wohnungstrennwände**

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei bauphysikalischem

Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

### **2.1.3. Raumtrennwände**

Die statisch nicht tragenden Raumtrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

### **2.1.4. Parteienkellertrennwände**

Die Kellertrennwände sind aus Ziegel. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind die Parteienkeller für alle Wohnungen situiert. Die Kellerräume werden statisch belüftet und entlüftet.

## **2.2. Decken**

Sämtliche Decken sind als Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 250 cm hergestellt (Ausnahmen: UG und DG). Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über UG an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

## **2.3. Dach**

Der Dachaufbau wird laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt. Holzdachsystem, Dachschräge gedämmt mit Blecheindeckungen nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung.

## **2.4. Terrassen/Balkone**

Bei Terrassen über beheiztem Wohnraum wird der Aufbau laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt. Die Terrassen werden mit den Terrassenplatten oder mit den Fliesen, nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## **2.5. Schloserarbeiten**

Die Terrassen- und Balkongeländer sind aus Edelstahlprofilen mit VSG-Sicherheitsglas-Füllung hergestellt. Das Geländer im Stiegenhaus sind aus Edelstahlprofilen gefertigt.

## **2.6. Aufzug**

Im Objekt wird ein Personenaufzug für ca. 8 Personen oder max. 630 kg errichtet. Es handelt sich um einen triebwerksraumlosen Aufzug.

## **2.7. Garage**

In der Garage und der Zufahrtszone wird eine Asphaltbeschichtung ausgebildet.

## **2.8. Außenanlagen**

Gartenflächen: Rollrasen

Zaunanlage: Betonmauer, Fassade, Gitterzaun in anthrazit Farbe, ca. 100 cm hoch zu Nachbargärten.

# **3. Innenausbau**

## **3.1. Türen**

### **3.1.1. Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren bieten besondere Sicherheit und werden von innen erschlossen. Sicherheitsstahlrahmen werden mit Mauerankern verschweißt und erst dann mit Holzzargen ummantelt. Holztürblatt, weiß oder anthrazit, EI2 30, RC4/WK4, Beschlag Edelstahl matt, Türspion und Türnummer.

Für diese Eingangstüren wurde einen Einbruchtest in Zusammenarbeit mit der WEGA durchgeführt.

### **3.1.2. Innentüren und Zargen**

Die Innentüren werden als Holzzargen weiß, Türblatt 80x200 cm, Türoberfläche beschichtet oder weiß lackiert, und mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt. WC-Beschlag in Bad und WC. Innentüren werden mit den komplett verdeckt liegenden Bandsystemen für eine besondere Ästhetik ausgestattet. Die Innentüren stammen von Marken wie Kunex, Dana oder gleichwertigen Herstellern.

## **3.2. Fenster und Terrassendrehkipptüren**

Kunststofffenster in weiß, 3-fach Isolierverglasung, innen weiß und außen in weiß, sowie Beschlag auch weiß. Teilung laut Ansicht bzw. Schaubild nach Wahl des Architekten. Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Rollläden, Alu. Fensterbänke außen: Aluminium in Anthrazit.

## **3.3. Fußbodenaufbau und -beläge**

Auf der Rohdecke mit der Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung je nach Erfordernis, abgedichtet.

### **3.3.1. Parkett**

Landhausdiele Eiche geklebt (Produktvorschlag Rustikal Rax; gefast, handgehobelt (wellig) und natur geölt) Stärke 14mm, oder gleichwertiges Produkt. Sockelleisten Eiche 40 mm.

### **3.3.2. Fliesen**

Elegante Feinsteinzeug-Fliesen in den Formaten 60x60 cm vom italienischen Hersteller Casalgrande Padana, oder gleichwertiges Produkt, Farbe nach Wahl des Architekten. Verfugung in Fliesenfarbe.

## **3.4. Wandbeläge**

### **3.4.1. Fliesenbeläge**

Wände werden mit Feinsteinzeug (Farbe und Format 60x30 cm, 60x60 cm nach Wahl des Architekten) und die Verfugung in Fliesenfarbe ausgestattet. Abhängig von der baulichen Situation und Architektur werden nicht alle Wandflächen gefliest (nur wo lt. Architekt vorgesehen, Rest in abwaschbarer Innendispersion).

### **3.4.2. Wohnungswände**

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

## **4. Haustechnik**

Die Anmeldung von Kabel-TV, Internet, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

### **4.1. Elektroinstallationen**

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft durch Isolierrohr im Unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

#### **4.1.1. Wohnungsverteiler**

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

#### **4.1.2. Datenkabel**

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

#### **4.1.3. Telefon**

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

#### **4.1.4. Gegensprechanlage mit Türöffner**

Die Gegensprechanlage wird Installationsort gemäß Plan ausgeführt.

### **4.2. Heizungsinstallationen**

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

#### **4.2.1. Fußbodenheizung**

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Installation des elektrischen Handtuchrockners und die dazugehörige Steckdose wurden im Badezimmer bereits vorgenommen.

#### 4.2.2. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Heizraum.

### 4.3. Sanitärinstallationen / Sanitärausstattung

#### 4.3.1. WC

- Hänge-WC Tiefspüler  
*Fabrikat: Geberit oder gleichwertig. Type: Icon 204060 oder gleichwertig.*
- Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff  
*Fabrikat: Geberit oder gleichwertig.*
- Handwaschbecken:  
*Fabrikat: Laufen oder gleichwertig. Type: Laufen Wachtisch Pro A 60x48 cm weiss oder gleichwertig.*
- Einhandmischer  
*Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig. Type: Logis Hansgrohe Logis 70 (71070000) oder gleichwertig.*

#### 4.3.2. Bad/WC-Kombination

- Hänge-WC Tiefspüler  
*Fabrikat: Geberit oder gleichwertig. Type: Icon 204060 oder gleichwertig.*
- Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff  
*Fabrikat: Geberit oder gleichwertig.*
- Handwaschbecken:  
*Fabrikat: Laufen oder gleichwertig. Type: Laufen Wachtisch Pro A 60x48 cm weiss oder gleichwertig*  
Einhandmischer  
*Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig. Type: Logis 70 (71070000) oder gleichwertig.*
- Badewanne
- Brause  
*Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig. Type: Logis 71600000 oder gleichwertig.*  
*Handbrause Crometta Vario 100mm*
- Geräteanschluss für Waschmaschine  
*Fabrikat: Hutterer & Lechner oder gleichwertig. Type: HL400 oder gleichwertig.*  
*Fabrikat: Schell oder gleichwertig. Type: 03386 oder gleichwertig.*

#### 4.3.3. Entlüftung Bad/WC-Kombination

Mechanische Entlüftung, Einzelventilator, automatisch mit Lichtschalter aktivierbar

#### 4.3.4. Allgemein

1 Kemperventil pro Garten / Balkon / Dachterrasse

\*Außer Top 14, Top 2, Top 15, Top 5, Top 6

## 5. Sonstiges

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

*Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt. Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.  
Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.*