

Euphoria

*Classic*Residences



BAU- & AUSSTATTUNGS BESCHREIBUNG

STIEGE 1 TOP 29
Schönburgstrasse 5, 1040 Wien

Stand November 2024



Euphoria

INHALTSVERZEICHNIS

1. Wohnungsausstattung „CLASSIC RESIDENCES“	3
1.1 Bodenaufbauten	3
1.2 Bodenbelag	3
1.2.1 Wohnräume	3
1.2.2 Nassräume	3
1.3 Tischlerverbauten	3
1.4 Wände und Decken	4
1.4.1 Badezimmer	4
1.4.2 Toilette	4
1.4.3 Wohnräume	4
1.5 Türen	4
1.5.1 Wohnungseingangstür	4
1.5.2 Innentüren	4
1.6 Fenster und Fenstertüren	4
1.7 Sonnenschutz	5
1.8 Freiflächen	5
1.9 Elektroausstattung	5
1.9.1 Schalter und Steckdosen	5
1.9.2 Gegensprechanlage	5
1.9.3 Wohnungsverteiler und Medienverteiler	5
1.9.4 Smart Home	5
1.10 Elektroinstallation	6
1.10.1 Wohnungseingangstür	6
1.10.2 Vorraum	6
1.10.3 Gang	6
1.10.4 Wohnküche	6
1.10.5 Schlafzimmer	7
1.10.6 Badezimmer	7
1.10.7 Toilette	7
1.10.8 Schrankraum	7
1.10.9 Abstellraum	7
1.10.10 Balkon	7
1.11 Sanitärausstattung	8
1.11.1 Waschtisch	8
1.11.2 Badewanne	8
1.11.3 Dusche	8
1.11.4 Toilette	8
1.11.5 Badheizkörper	8
1.11.6 Armaturen	8
1.11.7 Sonderausstattung Bad	8
1.12 RAUMKLIMA	9
1.12.1 Warmwasser	9
1.12.2 Heizung, Kühlung	9
1.12.3 Raumregelung Heizung	9
1.12.4 Betonkernaktivierung	9
1.12.5 Raumregelung Kühlung	9
1.12.6 Lüftung	9
2. ALLGEMEINE HINWEISE	10

1. WOHNUNGS AUSSTATTUNG „CLASSIC RESIDENCES“

1.1 BODENAUFBAUTEN

Der Bodenaufbau besteht entsprechend den bauphysikalischen Erfordernissen aus einer Leichtschüttung und Trittschalldämmplatten sowie einem schwimmend verlegten Heizestrich und einem Bodenbelag.

1.2 BODENBELAG

1.2.1 Wohnräume

Wohnküchen, Schlafzimmer, Gänge, Vorräume, begehbare Schrankräume und Abstellräume (wenn kein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist) erhalten einen Echtholzparkettboden.

Fischgrätparkett (Fa. Scheucher oder gleichwertig), Eiche Natur, matt lackiert), 1-Stab 500x70x11 mm, Nuttschicht 3,6 mm gemäß Muster im Büro Gassner & Partner. Der Parkettboden wird mit dem Estrich verklebt samt Anarbeitung an alle Einbauten und umlaufende Sockelleisten, optisch dem Boden angepasst. Die Austrittsstufen zur Loggia werden dem Boden angepasst.

Hinweis:

Bei Holzfußböden, insbesondere bei Fußbodenheizung kann es zu einer Fugenbildung bis 3 mm kommen. Die Vorlauftemperatur und die Luftfeuchtigkeit sind zu beachten. Die Tageslichtverhältnisse können ein unterschiedliches Erscheinungsbild der Oberfläche hervorrufen.

1.2.2 Nassräume

Badezimmer, Toiletten, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss und Vorräume ins Freie erhalten einen keramischen Belag, orthogonal verlegt (Kreuzfuge, Format ca. 60x60 cm).

Bodenbelag Fliesen Villeroy&Boch, TRI.ART, White Grey, 60x60cm. Bodenflächen in Rutschklasse R10B.

Im Spritzwasserbereich der Bäder wird eine Feuchtigkeitsisolierung lt. Wiener Bauordnung mit Hochzug angebracht. Die Verlegung des Fliesenbelags erfolgt lt. Ausbauplan. Bei Boden- bzw. Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet. Die Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen, Fugenprofile, HT-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von der Wand zu den Bodenfliesen und Wandachsen werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial in passender Farbe ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen. Beim Übergang der Fliesen zum Parkett wird eine Edelstahltrennschiene ausgeführt.

Das Bad/WC 1 wird mit einer verfliesen Dusche mit einer Ablaufrinne aus Edelstahl versehen, das Bad/WC 2 wird mit einer Badewanne ausgestattet (eingemauert bzw. mit einem Wannenträger).

1.3 TISCHLERVERBAUTEN

Die in den Plänen dargestellten tischlermäßigen Verbauten bei Abstellräumen oder unter Treppen sind nicht in den Ausbaukosten enthalten und bilden lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge.

Auf Wunsch können diese individuell geplant und ein Angebot erstellt werden.

1.4 WÄNDE UND DECKEN

1.4.1 Badezimmer

Das Bad erhält einen keramischen Fliesenbelag orthogonal-horizontal (Kreuzfuge) verlegt. Wandfliesen werden in den Sanitärräumen partiell in den Spritzwasserbereichen auf 210cm Höhe oder raumhoch verlegt.

Wandbelag Fliesen Villeroy&Boch, TRI.ART, White Grey, 60x60cm.

Die restlichen Wandflächen sowie die Decke werden mit Latexfarbe gestrichen.

1.4.2 Toilette

Die Toilette erhält einen keramischen Fliesenbelag orthogonal-horizontal (Kreuzfuge) verlegt. Die Wandfliesen werden in den Toiletten bis zur Oberkante Spülkasten ca. 120 cm verlegt.

Wandbelag Fliesen Villeroy&Boch, TRI.ART, White Grey, 60x60cm.

Die restliche Wandfläche und die Decke werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

1.4.3 Wohnräume

Alle anderen Räume werden gespachtelt und gestrichen. Die Wand- und Deckenmalerei erfolgt mit weißer Dispersionsfarbe.

1.5 TÜREN

1.5.1 Wohnungseingangstür

Sicherheitseingangstüre in brandhemmender (EI2 30), einbruchshemmender (WK 3) und schallgedämmter Ausführung samt Rahmenstock (zu Laubengang).

Wohnungseingangstüre mit gefälztem Türblatt (doppelt gefälzt mit Absenkichtung) und mehrlagigem Aufbau. Schallwiderstand Türen zu Laubengang 45 dB, U-Wert 1,1 W/m²K.

Die Oberfläche ist innen und außen mit Echtholz furnier belegt und dem architektonischen Gestaltungskonzept angepasst. Die Türlichte beträgt min. 90x200 cm. Weiters ist die Eingangstüren mit einem Türspion, einem Sicherheitsbeschlag in Edelstahl matt, einem außenseitigen Türknauf sowie einem innenseitigen Drücker ausgestattet. Es sind 3 Wohnungsschlüssel inkludiert.

1.5.2 Innentüren

Hochwertiges Marken Röhrenspantürblatt (Durchgangslichte 80x200 cm) samt Holzumfassungszarge weiß (ähnlich RAL 9016). mit einem Riegel-Fallenschloss und Bundbartschloss bzw. in den Nassräumen mit abstellbarer Falle und Notöffner. Türdrücker mit Rundrosette in Aluminium matt

1.6 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Es werden neue Qualitätsfenster (mit Passivhaus-orientierten Komponenten) mit 3-Scheiben Isolierverglasung in Holz/Aluminium eingebaut. Die Oberfläche ist innen in Holzoptik (Eiche Natur) und außen dem Gestaltungskonzept angepasst. Gemäß Wohnungsplan werden die Fensterelemente als Drehkip- oder Hebe-Schiebefenster ausgeführt. Die französischen Fenster erhalten eine Absturzsicherung mit einem pulverbeschichteten Stabgeländer.

1.7 SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster werden mit außenliegenden, elektrischen Raffstores mit eingeputzten Führungsschienen ausgestattet.

Als Sicht- und Sonnenschutz wird auf dem Balkon ein für den Außenbereich geeigneter Raffvorhang montiert. Das System bewegt sich über Gleiter in einem Schienensystem. Bei Nichtverwendung wird der Vorhang mithilfe eines Befestigungssystem am Stabgeländer fixiert.

1.8 FREIFLÄCHEN

Auf dem Balkon wird ein Fliesenbelag, Villeroy&Boch, Rustic Blend , Light Grey (oder gleichwertig) auf Stelzlagern bzw. im Drainagemörtel verlegt. Ein Anschluss für Wasser und Strom (1 Wandleuchte, 1 Einzelsteckdose) wird gerichtet. Der Balkon wird über eine Hebe-Schiebetüre erschlossen. Die Absturzsicherung erfolgt durch ein pulverbeschichtetes Stabgeländer. Die Entwässerung des Balkons erfolgt über einen Gully.

1.9 ELEKTROAUSSTATTUNG

1.9.1 Schalter und Steckdosen

Schalter- und Steckdosenprogramm JUNG LS 990, alpinweiß oder gleichwertig.

1.9.2 Gegensprechanlage

Montage einer W-lan fähigen Innensprechstelle Vimar ELVOX 40547 oder gleichwertig samt Türglocke für die Gegensprechanlage inkl. Einbindung in die Allgemeinanlage. Gegen Aufpreis mit Videomodul möglich.

1.9.3 Wohnungsverteiler und Medienverteiler

Die Wohnung ist mit einem kombinierten Wohnungsverteiler mit beschrifteten Stromkreisen (Abmessungen ca. 550x920x110mm BHT) ausgestattet. Zusätzlich wird ein Medienverteiler, 3-reihiges Verteilergehäuse, (Abmessungen: ca. 400x780x95mm BHT) als Zentrale für A1 Telekom Austria, Magenta, TV und Internet montiert. Vorgesehen zur Unterbringung des Leitungsabschlusses, der aktiven Komponenten (Modem), eines RJ45-Patchverteilers und einer Steckdosenleiste. Verkabelung CAT7 vom Medienverteiler zu den Aufenthaltsräumen (CAT6 Buchsen). Dort sind jeweils TV- und Internetanschlüsse möglich.

1.9.4 Smart Home

Bauseits sind in der Grundinstallation folgende Komponenten enthalten:

- Steuerung Fußbodenheizung bzw. Betonkernaktivierung (Deckenkühlung)
Die Smart Home App ermöglicht zusätzlich eine Fernaktivierung der Fußbodenheizung bzw. Deckenkühlung (ein/aus).

Auf Wunsch kann das intelligente Hausautomationssystem „Evo Smart Home“ um zusätzliche Komponenten wie Steuerung Licht, Sonnenschutz, HIFI, etc. erweitert werden. Dies erfordert beispielsweise die Installation eines größeren Wohnungsverteilers und Medienverteilers, eine sternförmige Verkabelung, usw.

Das „Evo Smart Home“ ist entsprechend dem Baufortschritt nur bei zeitgerechter Anfrage, Planung und genauer Definition durch den Kunden, ausführbar.

1.10 ELEKTROINSTALLATION

Elektroausstattung beispielhaft

1.10.1 Wohnungseingangstür

Vor der Wohnungseingangstüre wird ein Unterputz-Klingeltaster installiert.

1.10.2 Vorraum

- 1 Türsprechstelle
- 2 Deckenspots
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Schalter
- 1 Rauchwarnmelder

1.10.3 Gang

- 3 Deckenspots
- 1 Schalter
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Rauchwarnmelder

1.10.4 Wohnküche

- 2 Deckenauslässe
- 6 Aufbauspots
- 1 Wandauslass (Licht Küche)
- 6 Einzelsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Auslass E-Herd
- 1 Auslass Strom
- 1 Steckdose Backrohr
- 1 Steckdose Dampfgarer
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 2 TV-Dosen
- 2 CAT-Dosen
- 6 Schalter
- 1 Raumtemperurregler (Fußbodenheizung, Deckenkühlung)
- 1 Anschluss Sonnenschutz
- 1 Rauchwarnmelder

1.10.5 Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass
- 3 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 TV-Dose
- 1 CAT-Dose
- 2 Schalter
- 1 Raumtemperaturregler (Fußbodenheizung, Deckenkühlung)
- 1 Anschluss Sonnenschutz
- 1 Rauchwarnmelder

1.10.6 Badezimmer

- 2 Deckenspots
- 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 4 Schalter
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 Raumtemperaturregler (Fußbodenheizung)
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper

1.10.7 Toilette

- 2 Deckenspots
- 2 Schalter
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 Unterputzdose neben der Toilettenmuschel für eine spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes

1.10.8 Schrankraum

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Einzelsteckdose

1.10.9 Abstellraum

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalter
- 1 Doppelsteckdose (WM,TR)
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 Anschluss WW-Speicher

1.10.10 Balkon

- 1 Wandleuchte
- 1 Feuchtraumsteckdose

1.11 SANITÄRAUSSTATTUNG

1.11.1 Waschtisch

Ausstattung Bad/WC 1 mit 1x Waschtisch Laufen Pro S 60/38 cm, Bad/WC 2 mit 1x Waschtisch Laufen Living City 60/46 cm. Waschtisch mit Überlauf aus hochwertiger Sanitärkeramik mit Hahnlochbank für 2- Locharmatur. Premi-umsifon HansGrohe Flowstar S, Oberfläche chrom.

1.11.2 Badewanne

1x Badewanne Laufen Pro 180x80cm; hochwertige rechteckige Badewanne mit 2 Rückenschrägen als Einbauversion aus 5mm Sanitäracryl, Überlauf mit integriertem Wanneneinlauf, Abfluss mittig.

1.11.3 Dusche

1x bodengleiche Dusche mit Bodenfliesen belegt und einer Bodenablaufrinne Geberit Cleanline, mit herausnehmbarer Einlaufabdeckung Edelstahl.

1.11.4 Toilette

Einbau einer WC-Schale, 2x Hängeklosett Laufen Pro Tiefspüler, spülrandlos, Ausladung 53cm; Vorbereitung für Nachrüsten eines Dusch-WC-Sitz; WC-Sitz Laufen Pro weiß mit Absenkautomatik; Drückerplatte Geberit Sigma 30 für 2 Mengen, weiß.

1.11.5 Badheizkörper

Die Bäder werden mit einem elektrisch betriebenen Sprossen-Handtuchheizkörpern (Produkt: Alva Una 1.0 H/B: 175 bzw. 122/600mm) ausgestattet, die über ein Thermostatventil geregelt werden.

1.11.6 Armaturen

Armaturen Waschbecken in Nassräumen:
2x Einhandmischer HansGrohe, Vernis Blend, Oberfläche Chrom.

Dusche:

1x Brausethermostat HansGrohe Ecostat S, Oberfläche Chrom.

1x Brausestange HansGrohe Unica Croma 900mm mit Handbrause HansGrohe, Raindance Select S120, Oberfläche Chrom.

Gegen Aufpreis: Regendusche HansGrohe Raindance.

Badewanne:

1x Wannenmischer Unterputz, HansGrohe, Vernis Blend, Oberfläche Chrom.

1x Handbrause HansGrohe, Raindance Select S120, Oberfläche Chrom.

1.11.7 Sonderausstattung Bad

Der Einbau einer individuellen Duschverglasung, eines Spiegels oder eine Glasoberlichte ist gegen Aufpreis möglich. Auf Wunsch kann ein genaues Angebot gelegt werden.

1.12 RAUMKLIMA

1.12.1 Warmwasser

Aus Energieeffizienzgründen erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral über Elektro-Speicher. Die Speicher haben ein Nennvolumen von 140l (2x In-Wand-Speicher) und verfügen über einen Edelstahl-Wärmetauscher. Die Speicher werden über einen eigenen elektrischen Kreis inkl. Zähler mit Strom aus der hauseigenen PV-Anlage oder dem öffentlichen Stromnetz versorgt. Die Speicher verfügen über ein für die Photovoltaik-Nutzung optimiertes Heizelement („DynaStrat“). In Wohnungen mit mehr als einem Bad werden 2 Speicher parallel installiert um eine Schüttleistung von 400l bei 40°C Zapftemperatur sicherzustellen.

1.12.2 Heizung, Kühlung

Das Heiz- und Kühlsystem des Objektes wird mittels reversibler Sole/Wasser Wärmepumpen betrieben (zwei getrennte Wärmepumpenkreise für Heizen und Kühlen) und nutzt im Jahreszeitenrhythmus die Energie aus der Erdwärme (Tiefenbohrungen) zur Heizung im Winter und zur passiven Kühlung (Betonkernaktivierung = Deckenkühlung) im Sommer. Die Temperierung des Objektes erfolgt großflächig und zugfrei über die Fußbodenheizung bzw. im Kühlfall über eine Betonkernaktivierung. Zur zusätzlichen Effizienzsteigerung des Systems wird ein Wärmekollektor auf dem allgemeinen Teil des Flachdaches des Mitteltrakts installiert. Dieses wird mit einem Sichtschutz verkleidet. Für einen effizienten Anlagenbetrieb wird die gesamte Anlage mittels eines Energiemonitoring System überwacht.

Die Umschaltung der Heizung mittels Fußbodenheizung auf Kühlung mittels Betonkernaktivierung erfolgt zentral zu einem definierten Datum. Die Regelung der Vorlauftemperatur erfolgt witterungsgeführt über den Hauptregler in der Heizzentrale.

1.12.3 Raumregelung Heizung

Auf Raumebene (Wohn- und Schlafräume und Badezimmer) wird eine Einzelraumregelung mittels Raumbediengeräten realisiert. Die Bediengeräte lassen eine geringfügige Änderung der Raumtemperatur durch den Nutzer zu.

1.12.4 Betonkernaktivierung

Die Aufenthaltsräume werden mittels thermischer Aktivierung der massiven Betondecke gekühlt. Der Kühlkreisverteiler ist Unterputz, oberhalb der Wohnungsmesszentrale situiert.

Die Betonkernaktivierung liegt 5 cm oberhalb der Deckenunterkante und erlaubt dem Nutzer eine Einbohrtiefe von max. 4 cm. Entlang der Fensterverglasungen ist eine verlegefreie Zone von 15 cm zur Montage von Vorhangschienen freigehalten.

1.12.5 Raumregelung Kühlung

Für die Betonkernaktivierung wird auf Raumebene (Wohn- und Schlafräume und Badezimmer) eine Einzelraumregelung mittels Raumbediengeräten realisiert. Die Bediengeräte lassen eine geringfügige Änderung der Raumtemperatur durch den Nutzer zu.

1.12.6 Lüftung

Bäder, WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden über eine mechanische Raumentlüftung über Dach entlüftet. Die Einschaltung erfolgt mittels Schalter und Nachlaufrelais. Ein Dunstabzug in der Küche ist nur als Umluftgerät möglich.

2. ALLGEMEINE HINWEISE

Technische Änderungen, die durch bauliche Notwendigkeiten, Fabrikationsänderungen, durch die Änderung von Normen oder durch gesetzliche bzw. behördliche Vorgaben bedingt sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang der Gassner & Partner Baumanagement GmbH und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung, Küchen, Outdoorküchen, Schiebetüren, Glastüren, Glasoberlichten oder Glasschlitze, Tischlerverbauten sind symbolhaft und stellen lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge dar. Diese Positionen sind im Kaufpreis nicht enthalten, außer sie sind in den Kosten der Sonderausstattung extra als Bestandteil des Kaufpreises angeführt. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Auftraggeber nur über die Gassner & Partner Baumanagement GmbH gesondert beauftragt werden können, welche diesbezüglich Angebote von den ausführenden Firmen einholt. Sonder- und Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Sonderwünsche kommen nur zur Ausführung, wenn die dazugehörigen Ausführungspläne und Auflistung der Mehr-/Minderkosten für die Sonderausstattung vom Käufer unterschrieben sind.

Sämtliche Eigenleistungen, die durch vom Eigentümer beauftragte Firmen erfolgen (z.B. Tischlerarbeiten, Saunabauer, etc.), können erst nach erfolgter Wohnungsübergabe geliefert und montiert werden.

Die statisch konstruktive Ausführung des Um- und Ausbaues erfolgt gemäß der zum Zeitpunkt der Einreichplanung vorliegenden Wiener Bauordnung und den zu diesem Zeitpunkt gültigen Bauvorschriften und ÖNORMEN – es werden keine Änderungswünsche durchgeführt, die diesen widersprechen, außer diese werden vom Käufer ausdrücklich gewünscht. In diesem Falle ist eine Haftungserklärung vom Käufer zu unterfertigen, die die Gassner & Partner Baumanagement GmbH aus den daraus resultierenden Haftungsfragen ausschließt.

Die regelmäßige Wartung sämtlicher in der Wohnung verbauten technischen Anlagen obliegt nach erfolgter Wohnungsübergabe dem jeweiligen Eigentümer.

Sonstiges/Sicherheit

Das Betreten der Baustelle, ohne Begleitung durch geschulte Mitarbeiter des Bauträgers, ist aus Sicherheitsgründen vor Übergabe der Wohnung untersagt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung freigegeben:

Datum: