



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Wohnhaus

1160, Roseggergasse 2-8

Stand: 18.06.2024



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

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. 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, Poterien oder Schächte nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen vorbehalten.

24.05.2024

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 Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände laut 4.3.1.
- ✦ die Herstellung der Außenanlagen

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

Weiters ist vorgesehen das Projekt durch die ÖGNI gemäß DGNB zu zertifizieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Zertifizierung für die zum Übergabezeitpunkt bestehenden Ausstattungsmerkmalen und den baulichen Zustand gilt. Jedwede Änderung an der Substanz, der technischen Ausstattung in der Wohnung bzw. im Gebäude etc. kann Einfluss auf die Zertifizierung haben, sofern diese reevaluiert wird.

Historie zu der Liegenschaft:

Die bestehende Bebauung ist Teil des sogenannten „Stiftungshofes“, der von der Kaiser-Franz-Josef-I-Jubiläumsstiftung 1898 erbaut wurde.

Die "Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen" wurde 1895 mit dem Ziel, Wohnraum für die armen Bevölkerungsschichten zu errichten gegründet.

Die Häuser sollten bei geringer Bebauungsdichte mit an der Hofseite liegenden Eingängen und vielen Gemeinschaftseinrichtungen erbaut werden und waren ein Vorläufer des kommunalen Wohnbaus der Zwischenkriegszeit.

Die Stiftung ging 1898 in Konkurs, was Einschränkungen bei dem bereits begonnenen "Lobmeyerhof" und "Stiftungshof" zur Folge hatte. Der geplante "Wohlfahrtshof" wurde überhaupt nicht ausgeführt.

Der Ost- und der Nordtrakt wurden 1975-1978 durch einen Neubau von Harry Glück ersetzt, der das hofseitige Gegenüber der Bestandsbebauung definiert.

Der Lobmeyerhof, 1900-1901 ebenfalls von der Kaiser-Franz-Josef-I-Jubiläumsstiftung erbaut, tritt an der Roseggergasse 1-3 fast spiegelgleich in Erscheinung und dominiert zusammen mit der Bebauung Roseggergasse 2-8 den ensembleartigen Straßenraum.

Der denkmalgeschützte Altbestand Lobmeyerhof wurde in seiner Struktur erhalten und 2013-2016 vollständig saniert. Im Hof wurde der vorhandenen Struktur ein zeitgemäßer neuer Baukörper vorgeblendet.

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 mittels Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. 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 zentral im Technikraum im Untergeschoß (ON2 bzw. ON6).

1.1.4 Telefonanschluss Festnetz

Es ist vom Medienverteiler 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 Telekabel/Internet

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.

1.1.6 Abwasser

Die Entsorgung sämtlicher Schmutzwasser erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien. Für die Gartengeschoßwohnungen sind Hebeanlagen vorgesehen. Regenwässer werden teilweise in den öffentlichen Kanal eingeleitet und teilweise am eigenen Grundstück versickert.

1.1.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche in den Müllräumen im EG situiert sind.

1.2 Allgemeines

1.2.1 Schließsystem

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem ausgestattet. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraamtür, das Garagentor, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Kellerabteil und die Wohnungseingangstür.

Bei Erwerb eines KFZ Abstellplatzes wird zusätzlich ein Handfunksender übergeben.

1.2.2 Kellerabteil

Das Kellerabteil verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

2. Technische Ausführung

Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!

2.1 Wände

2.1.1 Außenwände

Bei den neu zu errichtenden Wänden sind sämtliche Außenwände aus Betonfertigteilen oder Ort beton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt inkl. Spachtelung und mit Dispersionsfarbe beschichtet. Gegen Außenluft richtet sich die Dämmstoffstärke nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung.

Bestandswände aus Ziegelmauerwerk erhalten einen Innendämmung lt. Bauphysikalischen Anforderung und werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe beschichtet. Der Außenputz wird saniert.

2.1.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Stahlbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bestandswände zum Gang sind aus Ziegelmauerwerk und erhalten nach Bedarf einen neuen Putz oder dieser wird saniert. 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 Kellerwände im Bestand

Die Kellerwände im Bestand werden patchokiert und geweißelt. Maßnahmen um eine mögliche aufsteigende Feuchtigkeit zu verhindern werden getroffen.

2.1.5 Kellertabteiltrennwände

Die Kellerabteiltrennwände werden als Metalltrennwandsystem ausgeführt.

Decken

Neu errichtete Decken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m hergestellt. Bestandsdecken im Bestand sind Tram- oder Gewölbedecken. Die Raumhöhen betragen im Bestand (Straßenrakt) abhängig vom Geschöß mind. 2,52m bis ca. 3,00m.

Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über UG 1 an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

2.2 Dach

Der Dachaufbau wird laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.2.1 Terrassen / Balkone

Bei Terrassen über einem beheizten Wohnraum wird der Aufbau laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.2.2 Schlosserarbeiten

Die Loggien- und Balkongeländer sind aus Stahlprofilen hergestellt und werden mit einer feuerverzinkten Oberfläche endbeschichtet.

2.3 Aufzug

Im Objekt wird je Stiege ein rollstuhlgerechter Personenaufzug für ca. 8 Personen errichtet.

3. Innenausbau

3.1 Türen

3.1.1 Wohnungseingangstür

Metallzarge, Türblatt: EI₂ 30 (teilweise -C), WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Türspion und Türnummer.

3.1.2 Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden mittels Holz-Umfassungszargen und gefälztem Türblatt samt einem Beschlag aus Edelstahl mit matter Oberfläche hergestellt.

Dort wo laut Verkaufsplan geplant, werden Innentüren als Schiebetüren mit Holzumfassungszargen weiß und Türblatt weiß hergestellt.

3.2 Fenster

3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren

Kunststoff-Alu Fenster mit Isolierverglasung lt. Bauphysik.

Kunststoff - Dachflächenfenster mit Bedienhöhe im geschlossenen Zustand unter 2,0 m sind manuell bedienbar. Höher liegende Dachflächenfenster sind elektrisch bedienbar.

1.DG: Schwingfenster elektrisch bedienbar

2.DG: Klapp-Schwing-Fenster manuell bedienbar (Klappfunktion 30° begrenzt)

Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores. Im Erdgeschoss, Gartengeschoß und in den Dachflächenfenstern kommen elektrische Rollläden zum Einsatz.

3.3 Fußbodenaufbau und -beläge

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

3.3.1 Parkett

Parkett mit Echtholznutzschicht geklebt und für Fußbodenheizung geeignet.

3.3.2 Fliesen

Keramischer Plattenbelag; farblich passend zu den Wandfliesen.

3.4 Wandbeläge

3.4.1 Fliesenbeläge

Keramischer Fliesenbelag, farblich passend zu den Bodenfliesen.

Verfliesung BAD: Im Bereich der Dusche/Badewanne: Verfliesung raumhoch; im Bereich des Waschbeckens: Verfliesung raumhoch. Ein Spiegel wird in Fliesezebene eingelassen. Ein Lichtauslaß für die Spiegelbeleuchtung ist vorgesehen. Der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

Verfliesung WC: Die Toilettenrückwand wird auf 1,20m verflieset, der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

3.4.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

3.5 Wohnungsinnenstiege

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton-, Stahl- oder Holzkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

3.6 Terrasse- & Gartenstiege

Außenstiege auf die Dachterrasse aus verzinkter Stahlkonstruktion

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 im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterraum, 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

Die Gegensprechanlage erfolgt über ein appgesteuertes Zugangssystem (zb.: Mobiltelefon oder Tablet)

4.2 Heizungsinstallationen

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zählrichtung.

4.2.1 Fußbodenheizung

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Ab 3 Zimmer sind zusätzlich die Zimmer mit Einzelraumregelungen ausgeführt. Die

gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner.

4.2.2 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Untergeschoß.

4.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. untenstehender Ausstattungsbeschreibung enthalten.

4.3.1 Sanitärausstattung

WC

- ✦ Tiefspül WC
- ✦ Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- ✦ Handwaschbecken

Bad

- ✦ Bei Duschen: bodeneben verflieste Dusche mit Duschrinne als Bodenablaufrinne, Duschesystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- ✦ Bei Wanne Einbauwanne aus Stahl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- ✦ Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

Allgemein

- ✦ 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Kemperventil (=Außenliegender frostsicherer Wasseranschluss) pro Wohnung mit Freifläche.

4.4 Lüftung

4.4.1 WC, Bad

Im WC wird ein UP-Lüfter mit Nachlaufrelais hergestellt.

Im Bad wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

4.4.2 Küche

Es werden keine Küchen ausgeführt, die Anschlüsse werden lt. Verkaufsplan vorbereitet.

4.4.3 Kühlung

Im DG2 und DG2 sind Split - Kühlanlagen vorgesehen.

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, mündliche Absprachen und/oder Skizzen nicht.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die technische Ausführung, Grundriss 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.