

**Bank Austria Real Invest
Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

1210 Wien, Pragerstraße 105 + 109

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnungen

ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Liegenschaft Pragerstraße 105 und 109, 1210 Wien, wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 252 Wohneinheiten (in 5 Stiegen) errichtet. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 144 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt im Bereich der Pragerstr. 109.

Der Standort verfügt über eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr – Straßenbahn und Autobus.

Das Gebäude wurde in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet.

VERSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die Wiener Netze (Netzbetreiber) und wird für jede Wohnung separat gezahlt und direkt zwischen dem Mieter und der Wien Energie (derzeitiger Energielieferant) abgerechnet.

Wärmeversorgung

Die Heizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt durch die Wien Energie (Fernwärme). Anschluss im Bereich des Kellergeschoßes.

Der Energieverbrauch wird für jede Wohnung mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezahlt und direkt zwischen dem Mieter und der Wien Energie abgerechnet.

Die Wohnungen sind mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen in allen Räumen mit einer Radiatorenheizung ausgestattet. In den Dachgeschosswohnungen wurden zusätzlich zu den Radiatoren Unterflurkonvektoren im Bereich der Fenster ausgeführt. Im Bad wird ein Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert. Ein Nachrüsten mit einer E - Patrone ist auf Kosten des Mieters möglich. Die Regelung der Heizung erfolgt bei den Radiatoren mittels Thermostatköpfen an jedem Heizkörper. Bei den Unterflurkonvektoren über ein Raumthermostat.

Wasserver- und entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt und direkt zwischen dem Mieter und dem Wasserversorgungsunternehmen abgerechnet.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Kühlung

In den Dachgeschosswohnungen (34 Wohneinheiten) der Stiegen 1 bis 5 wurde eine Kühlung vorbereitet. Der Auftrag für die Lieferung und die Montage der Splitklimaeinheiten (Außen- und Innengeräte) selbst ist vom Mieter direkt dem ausführenden Generalunternehmer zu erteilen und zu bezahlen.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt nach dem Konzept des Statikers abhängig von der Bodenbeschaffenheit.

Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

- Tragende Wände:
Stahlbeton

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände:
Stahlbetonwände in statisch erforderlicher Stärke inkl. Innenputz bzw. Spachtelung; Wärmedämmverbundsystem in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fassadendämmplatte inkl. Abrieb, Farbe nach Wahl;
- Wohnungstrennwand:
Stahlbetonwände, ein- bzw. beidseitig (je nach Bauphysik) mit einer Gipskartonvorsatzschale beplankt; Ausführung in Gipskartonständerwänden nur in Einzelfällen;
- Zwischenwände:
Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen wurden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten vorgesehen.

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese wurden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht.

Stiegenlaufplatten wurden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge.

Raumhöhe Regelgeschoße

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt mind. 2,50 m. In Nebenräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich, Mindestraumhöhe 2,10 m.

Flachdächer

Flachdächer wurden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Feuchtigkeitsabdichtung und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile wurden normgemäß hergestellt.

Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungen wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. wurden in Zinktitan, Aluminium oder Uginox hergestellt.

Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte wurden lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.

Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung wurden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern und Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

Die Anforderungen der Bauordnung für Wien wurden durch die Ausführung mit schwimmenden Estrichen, den eingelegten Randstreifen sowie der Trittschalldämmung erfüllt.

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Boden: Eiche Mehrschicht- Fertigklebeparkett, z.B.: Scheucher Parkett Naturell plus, vollflächig verklebt mit werkseitiger Versiegelung, Nutzschrift 3,5 mm, samt Holzsockelleisten.

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Bäder, Duschbäder und WC

Boden & Wände: Fliesen Format: 30/60 cm, orthogonal verlegt

Die Verfliesung in den Bädern erfolgt bis Zargenoberkante, im Duschbereich bis zur Decke.

In den WCs Verfliesung nur im Bereich des Spülkastens ca. 120 cm hoch – übrige Wände gemalt mit Fliesensockel. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.

Eckschutzwinkel alu-eloxiert oder im Farbton der Fliese.

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen wurden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen wurden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Die Decken wurden mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß gemalt.

Terrassen generell +

Loggien und Balkone im Einzelfall

Betonplatten im Riesel verlegt, Entwässerung über Einlaufgitter und Ablaufrohr.

Loggien, Balkone

Betonplatte mit Gefälle, Oberfläche versiegelt mit Ablauf.

Allgemeine Bereiche

Stiegenhäuser inkl. Gänge

Boden, Tritt-

u. Setzstufen: Fliesen Format 30/60cm; inkl. Sockelstreifen (ca. 8 cm), Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Einbauteilen. Bodenmatte Hauseingang innen, Außen Gitterrost Maschenweite 30/10mm

Wände u. Decken: gemalt mit wischfester Dispersion

Stiegenhausgeländer

Stiegenhausgeländer tw. als Stabgeländer, Handläufe Formrohr, grundiert und färbig lackiert ausgeführt;

Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Gleitestrich versiegelt

Müllraum

Gussasphalt

Einlagerungsräume inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume

Gleitestrich versiegelt

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Vorgabe Bauphysik – Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion

U-Wert $\leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, Schallschutz laut Vorgabe Bauphysik

Rahmen: Kunststofffenster-weiß; Sturzausbildung massiv oder mittels Stockaufdoppelung. Alu Deckschale außen.

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung in Isolierverglasung - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Fenstertüren wird mind. in Höhe des Parapets ein Sicherheitsglas (Absturzsicherung) eingebaut.

Je Wohnung ist ein Fensterelement mit einer Zwangslüftung ausgestattet. Diese darf nicht verstellt oder abgeklebt werden.

- Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippsbeschlag (weiß) ausgestattet.
- Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster, Terrassen- und Balkontüren bei Wohnungen mit Gartenanteil in der Erdgeschossenebene wurden mit Außenrollläden ausgestattet – Bedienung mittels Kurbel händisch. In allen anderen Wohnungen erhalten die Fenster- und Fenstertüren außen liegende handbetriebene Raffstores, 80 mm, schienengeführt. Einige wenige Fenster wo die Kurbel nicht möglich war erfolgt Bedienung elektrisch.

TÜREN

Sicherheitswohnungseingangstüren

- Anforderungen: mind. Klimaklasse b, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, U-Wert mind. 1,7 W/m²K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK2 gemäß ÖNORM B 5538
- Stock: Stahldoppelfalzzarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung; Zargen für dreidimensionale Türbänder gerichtet
- Türblatt: 90/200 cm, gefalztes Türblatt, stabverleimte Hartholzkonstruktion, innen weiß, außen färbig beschichtet.
- Beschlag: nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
- Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag Edelstahl satiniert, Langschild, und Türspion

Innentüren

- Stock: Stahlfassungszargen, weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung
- Türblatt: Holztürblätter mit Wabenfüllung gefalzt, weiß beschichtet, 80/200 cm
- Beschlag: Bad und WC erhalten absperrbare Schlösser mit Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel
- Sichtbarer Beschlag: Edelstahl satiniert

AR Raum - die Türen sind gekürzt und die obere Dichtung ist nicht ausgeführt.

Hauseingangstüre

Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion mit Glasfüllungen und Edelstahlbeschlägen und Freilauftürschließer;

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Mieter sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat:

z.B.: EVVA 4 KS, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel.

Bei Miete eines Garagenplatzes ein Handsender plus 2 Garagenschlüssel für das Garagentor.

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

WC Anlage

Hänge WC Star Tiefspüler LAUFEN JIRKA Comfort Star

Drückerplatte Geberit Sigma

WC Sitz und Deckel MKW sanitärweiß, MKW Comfort Star

WC Handwaschbecken

Waschbecken: LAUFEN PRO S weiß

Armatur Handwaschbecken: GROHE Eurosmart ECO chrom

Waschtischanlage

Waschtisch: LAUFEN PRO S weiß

Armatur Waschtisch: GROHE Eurosmart ECO chrom

Badewannenanlage

Stahlblechbadewanne: KALDEWEI 180x80cm Cayono, in Einzelfällen Cayono 170x75cm

Wannenarmatur: GROHE Eurosmart ECO chrom

Brausestange/Handbrauseset: GROHE Brauseset Tempesta 900 mm, 2 Strahlarten

Duschanlage

Duschtasse: KALDEWEI (Größe nach Plan) Stahlemail SUPERPLAN, 2,5cm Höhe, Einstiegshöhe 14 cm; In Einzelfällen (in 16 Wohneinheiten) bodenebene verflieste Dusche mit Bodenablauf.

Duscharmatur: GROHE Eurosmart ECO chrom

Brausestange/Handbrauseset: GROHE Brauseset Tempesta 900 mm, 2 Strahlarten

Waschmaschine

In jeder Wohnung befindet sich im Badezimmer ein Anschluss für eine Waschmaschine.

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

Sanitärräume

Mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WC's über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais; in Bädern mit Grundlüftung und hygrostatischer Volumenstromregelung mit Sommer-Winter-Umschaltung;

Küchen und Kochnischen

Umluftbetrieb

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungen:

Je nach Wohnungstyp sind in allen Räumen auf Basis von modernem Wohnen alle erforderlichen Schalter für Licht und Steckdosen vorhanden. In den Wohnräumen sind je nach Wohnungsgröße TV / Radio und der Telefonanschluss vorbereitet. Die Verkabelung für die SAT Anlage ist in 1 Raum (Wohnzimmer) hergestellt.

In jeder 2-geschossigen Wohnung ist je Ebene eine Video-Gegensprechstelle installiert.

Wohnungseingangstüre

- 1 Klingeltaster mit Namensschild
- 1 Auslass Leerverrohrung als Alarmanlagenvorbereitung

Multimediainstallation

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler. Dieser Verteiler wird von der Steignische mit 3 Leerrohren verbunden. Ab dieser Verteilerdose in den jeweiligen Wohnungen wurden die Räume sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Mieters durch die Versorgungsunternehmen A1 und UPC wahlweise mit Telefon, TV oder Internet fertig verkabelt werden.

Schalterprogramm

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm, Oberfläche in weiß.

SAT-Anlage (hausintern)

Ein SAT-Anschluss inkl. Verkabelung für den DVB-S-Empfang ist bis in das Wohnzimmer fertig hergestellt. (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen). Für einen zweiten SAT-Anschluss sind in einem Zimmer die Leerverrohrung mit Dose und der Multiswitchanschluss beim SAT-Verteiler vorbereitet.

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Monitor und eine Türklingel welche im Wohnbereich situiert wird.

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

KÜCHEN

Küche mit Ober und Unterschränken. Die Kücheneinrichtung ist je nach Grundrisskonfiguration einzeilig, zweizeilig, L-förmig oder mit einer Insel.

Geräteausstattung: Einbaugeräte der Fa. Zanussi und Fa. Whirlpool

Einbauherd (E-Herd), Kochfeld, Umluftdunstabzug (+Kohlefilter), Geschirrspüler , Kühl- Gefrier- Kombination, Einbauspüle, Hebelmischer, Leuchten

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Terrassen und Balkone: Stahlrahmenkonstruktion z.B. Stabgeländer verzinkt nach Fassadenplan. Die Schlosserteile im Außenbereich wurden generell verzinkt ausgeführt.

Terrassentrennwände

Bestehend aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit einseitiger Beplankung.

Gartentrennung

Die Abgrenzung zwischen den Mietergärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun (Höhe: 1,0 m).

Wasser- und Stromanschlüsse:

Alle Garten- und Dachterrassen sind mit einem frostsicheren Wasseranschluss (Kemperarmatur) ausgestattet. Alle Terrassen, Loggien und Balkone erhalten eine Steckdose sowie eine Wandleuchte.

AUFZUG

Die Aufzugsanlage des Wohnhauses wird vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird behindertengerecht

ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc.

Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen das Einklemmen erfüllen. Aufzugportal grundiert und färbig lackiert.

EINLAGERUNGSRÄUME

Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum vorhanden. Die Einlagerungsräume sind natürlich belüftet. Die Abteilmwände wurden als Metall- oder Holzfertigtrennwände mit Schloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) ausgeführt.

Hinweis: Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung und Einlagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen !

ALLGEMEINES

Sonstige EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die in den Vermietungsplänen dargestellte Einrichtung (gestrichelt dargestellt) ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht Bestandteil dieser BAB.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist. Ebenfalls ist eine versperrbare Anschlagtafel im Eingangsbereich situiert.

PAKETBOX

In jedem Stiegenhaus sind Paketboxen vorgesehen.

KINDERWAGEN- und FAHRRADABSTELLRAUM

Im Erdgeschoß oder Kellergeschoß befinden sich ein Fahrradraum sowie ein Kinderwagenabstellraum. Der Boden wird als versiegelter Gleitstrich ausgeführt, Wände sind mit einer wischfesten Halbdispersion gestrichen. Die Schlösser der Türen sind in die Zentralsperranlage eingebunden. Im jedem Fahrradraum befindet sich eine Steckdose zum Laden von Elektrorädern.

WASCHKÜCHE

Jede Waschküche ist mit 2 Waschmaschinen und 2 Wäschetrocknern und einem Ausgussbecken ausgestattet. Waschküchen in Stiege 2, 4, 5. Verrechnung über NFC-System.

MÜLLRAUM

Der Müllraum ist von außen begehbar und nach den Richtlinien der MA 48 mit einem Wasseranschluss und Bodenablauf ausgestattet. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann zusätzlich auch von der MA 48 gesperrt werden.

GARAGE

In der Garage sind grundsätzlich Einzelstellplätze vorgesehen. Die Bedienung des Garagentors erfolgt automatisch über im Boden eingelegte Induktionsschleifen beim Ausfahren und Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren. 4 Garagenplätze wurden für die spätere Montage von Ladestationen vorbereitet.

Wände, Decke, Boden:

Die Decken wurden im Bereich der Fahrspur Weiss beschichtet, die restlichen Decken und Wände der Garage bleiben unbehandelt. Der Boden besteht aus abgezogenem Stahlbeton mit Beschichtung und wird im notwendigen Gefälle hergestellt.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen – falls erforderlich - am Boden und Wand, die Stellplatz-Nummerierung wird an der Wand angebracht.

Die behördlich vorgeschriebenen Beschilderungen wurden angebracht.

Entwässerung:

Zum Auffangen eventueller ausgelaufener Treibstoff- oder Schmiermittel wurden Verdunstungsrinnen vorgesehen. Eine eventuell erforderliche Abdeckung erfolgt mittels Gitterrosten.

Türen und Tore:

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren verzinkt oder färbig lackiert gem. Baubescheid ausgeführt.

Technische Ausrüstung:

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die erforderliche Notbeleuchtung wird mittels Einzelbatterieleuchten sichergestellt.

Alle Sicherheitseinrichtungen wurden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenflächen sind begrünt. Die Abgrenzung bei Absturzgefährdung erfolgt mittels Maschendrahtzaun. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe werden in den Allgemeinbereichen bzw. falls notwendig in die Mietergärten gesetzt. Für die Pflege und Erhaltung seines Mietergartens ab Wohnungsübergabe ist der Wohnungsmieter zuständig. Für die Aufstellung von Gerätehütten in den Mietergärten ist die Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege wurden mit einem Betonplattenbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung. Allgemeine Außenflächen (Rasen) mit automatischer Bewässerung.

Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit lt. BO für Wien.

ENERGIEAUSWEIS

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegt dem ein standardisiertes Mieterverhalten zugrunde und daher können diese von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.