

WOHNHAUS ENDRESSTRASSE
ENDRESSTRASSE 17, 1230 WIEN
ALLGEMEINE BAU UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Auftraggeber: **ENDRESSTRASSE 17 Liegenschaftsverwertung GmbH**
Kärntner Straße 49
1010 Wien

Architekt: **Architekt Mag. Robert Felber**
Friedlgasse 21/8
1190 Wien

Konstr. Planung: **Dipl.-Ing. Remzi Avunduk**
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen
Am Freihof 21/1
1220 Wien

Heizung-, Klima-,
Lüftung- und Sanitärtechnik
Planung: **db – Gebäudetechnik GmbH**
Am Europaplatz 2/Gebäude G
1120 Wien

Elektrotechnik – Planung: **db – Gebäudetechnik GmbH**
Am Europaplatz 2/Gebäude G
1120 Wien

Örtliche Bauaufsicht: **Architekt Mag. Robert Felber**
Friedlgasse 21/8
1190 Wien

ÄNDERUNGEN / ALLGEMEINES

Der Auftragnehmer behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Auflagen oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsform mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Die im Verkaufsprospekt dargestellten Möblierungen bzw. die Visualisierungsdarstellungen sind nur symbolhafte Vorschläge zur besseren Illustration und sind keinesfalls Bestandteil der Leistung.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Art des Projektes: **Neubau mit Niedrigenergiestandard**

HBW 28,1 kWh/m²a fGEE: 0,85

Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten, einem Büro und 15 KFZ-Abstellplätzen. Das geplante Wohnhaus in der Endresstraße 17 umfasst neben dem Erdgeschoss 3 Obergeschosse und 1 Untergeschoss mit Tiefgarage. Die allgemeine Raumhöhe beträgt ca. 2,55 m.

Zugangsbereich: Der Hauseingang befindet sich in der Endresstraße, über diesen werden die Geschosse mittels innenliegendem Stiegenhaus und Lift erschlossen. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich ebenfalls in der Endresstraße, die KFZ-Abstellplätze sind über eine innenliegende Rampe zufahrbar.

Eingangsbereich: Im Eingangsbereich befindet sich ein überdachtes Portal mit Glaslichtern.
Abstreifmatte als Verschmutzungsschutz,
Briefkästen im Innenbereich

Gegensprechanlage mit BEGEH-Kartenzutrittsystem. Statt dem sogenannten „Postschlüsselsystem“ wird für Lieferanten bzw. die Post etc. ein entsprechend programmierbares Kartenlesesystem eingebaut. Videofunktion als Option gegen Aufpreis möglich.

Stiegenhaus: Boden: Feinsteinzeugbelag 30/60 cm mit Sockelleisten;
Wand: Stahlbetonwände gespachtelt, Dispersion weiß;
Decke: Stahlbeton gespachtelt, Dispersion weiß;
Beleuchtung: Deckenleuchte
Stiegenhausgeländer: aus Flachstahl feuerverzinkt und gestrichen

Einlagerungsräume: Boden: Estrich versiegelt;
Wände: Stahlbetonwände gestrichen
Metallsystemtrennwände

Türen Allgemeinbereich: wie Türe zu Heizraum, Garagenschleuse etc. entsprechend den bauordnungsrechtlichen Auflagen; Stahlzarge mit Stahltürblatt (Farbe lt. Architekt), Beschläge gemäß architektonischem Konzept.

Aufzug: behindertengerechter Aufzug für 8 Personen mit 6 Haltestellen, Ausführung in Niro

Garage: 15 Stellplätze, Zufahrt über die Endresstraße, elektrisch betriebenes Garagentor mit Schlüsselkontakt und Fernbedienung
Garagenbe- und -entlüftung gemäß Behördenaufgabe;
direkter Zugang zum Stiegenhaus;
Bodenbelag: Asphalt
Beleuchtung: Deckenleuchten

Zentralschlüsselanlage: 3 Wohnungsschlüssel je Wohnung für Hauseingang, Wohnung, Allgemeinräume, Kellerabteil und Brieffachanlage, Eingangstüren beidseitig sperrbar.

Gemeinschaftliche Anlagen:

Kinderwagenabstellraum: im Erdgeschoss gelegen, niveaufrei erreichbar;
Boden: Feinsteinzeugbelag 30/60 cm
Wand: Stahlbetonwände gespachtelt, Feld mit Glasbausteinen, Dispersion weiß;
Decke: Stahlbeton gespachtelt, Dispersion weiß;
Beleuchtung: Deckenleuchte lt. Wahl des Architekten

Fahrradabstellraum: im Keller, im Anschluss an die Garage, direkt über die Garagenrampe zugänglich
Boden: Asphalt

SAT Antennenanlage: SAT Anlage für Receiverbetrieb. SAT Receiver sind nicht in der Wohnungsgrundausrüstung enthalten.
A1 Anschluss zusätzlich in jeder Wohnung vorhanden.

Dachterrasse: allgemeine Dachterrasse, direkt mit dem Aufzug erreichbar
Belag: Plattenbelag

Grünflächen:

Hof: Begrünter Innenhof mit Spielplatz im hinteren Grundstücksbereich
Befestigter Bereich: Plattenbelag 50/50 und Restflächen begrünt

BESCHREIBUNG BAUWERK

Tragende Struktur:

Fundamente: Stahlbetonplatte nach statischen Erfordernis

Tragende Struktur: Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonbauteilen

Decken: Stahlbetondecke lt. Statik, Bauphysik und Baubewilligung

Wände:

Außenwände: Vollwärmeschutzfassade lt. Bauphysik und Baubewilligung
Ziegelbauweise und Stahlbeton lt. statischen Erfordernis

**Wohnungstrennwände/
Stiegenhaustrennwände** Trennwände zum Stiegenhaus und zum Nachbarn aus Stahlbeton
mit Vorsatzschale lt. bauphysikalischer Vorgabe.

Wohnungszwischenwände: 10 cm GK-Ständerwände – Verstärkung bei Küchenoberflächen
bzw. Stahlbeton lt. Statischen Erfordernis

Fassadengestaltung: Begrünung der Straßenseite mittels Pflanzentöpfe und Rankgitter

Dach:

Konstruktion: Flachdach bzw. begehbare Terrassendach mit Plattenbelag;
Abdichtung und Wärmedämmung gemäß Bauphysik und
Baubewilligung

Dachschräge: Leichtbaukonstruktion lt. statischem Erfordernis, Bauphysik und
Baubewilligung
Zinktitanzinnverblechung

Strom:

Stromversorgung: Die Energieversorgung erfolgt seitens Wienenergie.

Verbrauchszählung: Direktzählungen für die Wohnungen im UG

Telefon:

Telefonversorgung: Bei Anmeldung eines Telekomvertrages wird seitens der Telekom ein
Telefonanschluss hergestellt.

Kamine: es wurden keine Notkaminanschlüsse errichtet

AUSSTATTUNGBESCHREIBUNG WOHNUNGEN:

Bodenbeläge:

Badezimmer und WC:	Feinsteinzeug (30/60 cm), (wahlweise beige oder grau)
Küche bzw. Kochnische:	Feinsteinzeug (30/60 cm) oder Fertigparkett,
Vorraum, Abstellraum, Aufenthaltsräume:	Fertigparkett Eiche Natur
Loggien:	Feinsteinzeug (30/60 cm)
Balkone, Terrassen:	Estrichplattenbelag

Wandbeläge:

Wand:	Silikatfarbe, weiß
Badezimmer	Feinsteinzeug (30/60 cm), bis Zargenoberkante bzw. Schnittpunkt mit Dachschräge im Spritzwasserbereich mit einem in den Fliesen integrierten Spiegel
WC:	Feinsteinzeug (30/60 cm), bis Höhe 1,20 m ohne Wandspiegel
Decke:	Silikatfarbe weiß

Fenster und Terrassentüren:

Holz-AluAusführung mit Isolierverglasung, innen weiß, außen RAL-Farbe nach Wahl des Auftraggebers,
Je Wohnraum wird mind. ein Fenster als Drehkippflügel-Fenster mit Einhandbeschlag vorgesehen.
1 Terrassentüre je Wohnungstyp als Hebeschiebetür
Schallschutz Straße 42 dB, Hofseite 38 dB

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern im Erdgeschoß – Straßenseite mit Rollläden, bei allen anderen Fenster und Fenstertüren ist ein elektrischer außenliegender Sonnenschutz (Raffstore) ohne Windwächter vorgesehen.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster der Firma Velux - elektrisch bedienbar
Badezimmer – innen Kunststoff weiß,
Wohnraum – innen Holz weiß;
Schwingflügel mit außenliegender Rollläden

Türen

Wohnungseingangstüren: EI2 30-C, Doppelfalz, entsprechender Klimaklasse mit Spion und Türschild, Schalldämmmaß 42 dB
Vollbau - Sicherheitstüre, beschichtet, Farbe weiß
Türstaffel mit Dichtung
Einbruchshemmende WK3 5-fache-Verriegelung,
Sicherheitszylinderschloss – beidseitig sperrbar
Drückergarnitur – verchromt

Innentüren: Leichtbau – Holzzarge lackiert und Holztürblatt weiß beschichtet, Umfassungszarge mit Türblatt bündig, Drückergarnitur verchromt

Schiebetüre: Leichtbau Schiebetüren Holz weiß beschichtet

Wohnungsinnenstiegen: Stiegenkonstruktion mit Holzritten

Terrassengeländer und Abtrennungen:

Je nach Wohnungstyp und Örtlichkeit lt. architektonischem Konzept zum Teil:
Staketengeländer feuerverzinkt
Glasgeländer
Brüstungen aus Mauerwerk

Einrichtung Sanitär:

Küche / Kochnische: 1 Anschluss für Küchenspüle, Geschirrspüler

Bad- und WC Ausstattung: Waschbecken/Handwaschbecken: Ideal Standard, Type CUBE*
Armatur Waschbecken/Handwaschbecken: Kludi Zenta, chrom*
Badewanne: Diana PLUS, weiß*
Armatur Badewanne: Kludi, Einhandmischer, Zenta*
Badwannenauslauf: Kludi Zenta*
Brausewanne: OEAG STAR*
Armatur Dusche: Hans Grohe, Einhandmischer*
Armatur Brause: Kludi, Einhandmischer, Zenta*
Dusche: bodeneben verflies mit Duschrinne*
WC: Ideal Standard Cube, Deckel –selbstfallend*
Stop - Spültaste WC: Geberit, Bolero weiß, 2-Mengen Technik*
Waschtisch Keramik weiß: Duravit Vero, bzw. nach Erfordernis*
Waschtischarmatur: Kludi Bozz*
Wandtiefspül WC Keramik weiß: Ideal Standard Tonic*

*oder technisch gleichwertig

Je Wohnung ein Kaltwasseranschluss für eine Waschmaschine

Terrasse/Balkon: Außenwasseranschluss in frostsicherer Ausführung;
(Situierung an Außenwand)

Kälteanlage:

Dachgeschosswohnungen (Wohn- und Schlafräume) werden mit Fan Coil Geräten gekühlt.

Elektroinstallation:

Die Richtlinien für die Barrierefreie Elektroinstallationen werden berücksichtigt.

Die elektrische Ausstattung der Wohnungen lt. Beilage und u.a. Aufstellung.

Die Elektroinstallation und die Beleuchtungsanlagen werden grundsätzlich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften, nach den Richtlinien TRVB und nach den Anschlussbedingungen der Wienstrom hergestellt. Die ÖNorm E 8015 Teil 1 bis 3 wird nicht zur Gänze berücksichtigt.

Alle Aufenthaltsräume haben Rauchmelder.

Inkl. aller behördlich vorgeschriebenen Fluchtwegsbeleuchtungen.

Beleuchtung in den allgemeinen Gebäudeteilen in ausreichendem Umfang.

Ausstattung lt. Beilage

je Wohnung:	1 Wohnungssprechstelle mit Türöffnertaste (vorgerüstet für Video) 1 Wohnungsverteiler UP (Kleinverteiler 4-reihig) 1 Medienverteiler UP (Kleinverteiler 4-reihig)
Wohnzimmer:	2 Decken- Leuchtauslass über Aus- bzw. Wechselschalter mit Fassung und Glühlampe 3 Schukosteckdosen 1 zweifache Schukosteckdose 1 UPC-Antennensteckdose 1 Telefonauslass (inkl. Telefonsteckdose) samt Schukosteckdose 1 Anschluss für SAT-TV 2 UP-Leerdose für Medien 1 Raumthermostat
Küche:	1 Decken- Leuchtauslass über Ausschalter mit Fassung und Glühlampe 1 Wandauslass bei Abwäsche für Arbeitsplatzbeleuchtung über Ausschalter 3 Schukosteckdosen (Kühlschrank, Dunstabzug, Arbeitssteckdose) 2 3- fache Steckdose über der Arbeitsfläche 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis) 1 E-Herd Auslass mit Anschlusskabel 2m 1 Schukosteckdose für Kleinspeicher (falls vorhanden) über Schalter mit Kontrolllampe geschaltet (eigener Stromkreis)
Zimmer:	1 Deckenleuchtauslass über Ausschalter mit Fassung und Glühlampe 2 Schukosteckdosen 2 2-fache Schukosteckdosen 1 Anschluss für SAT-TV 1 UP-Leerdose für Medien 1 Raumthermostat

Badezimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Glühlampe 1 Leuchtenauslass beim Spiegel 1 Schukosteckdose für die Waschmaschine (eigener Stromkreis) mit Klappe 1 Schukosteckdose für die Wäschetrockner (eigener Stromkreis) mit Klappe 1 Schukosteckdose beim Waschbecken 1 Duschtassenerdung 1 Auslass für Lüfter bei innenliegenden Bädern 1 E-Anschluss E-Patrone Bad-Heizkörper 1 Raumthermostat
WC:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Glühlampe 1 Auslass für Lüfter
Vorraum / Diele:	<ul style="list-style-type: none"> 1-2 Deckenleuchtenauslässe mit Fassung und Glühlampen über Schalter 1 Schukosteckdose 1 Wohnungsgegensprechanlage mit elektr. Eingangstüröffner 1 Wohnungsverteiler UP 1 Medienverteiler UP je Wohnungstyp
Abstellraum:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Decken/Wand- Leuchtenauslass mit Fassung und Glühlampe über Ausschalter 1 Schukosteckdose
Balkon, Loggia, Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> je 1 Schukosteckdose für den Außenbereich geeignet mit Klappe 1 Wandauslass mit Beleuchtungskörper
je Büro:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wohnungssprechstelle mit Türöffnertaste (vorgerüstet für Video) 1 Wohnungsverteiler UP (Kleinverteiler 4-reihig) 1 Medienverteiler UP (Kleinverteiler 4-reihig) Deckenauslässe inkl. Beleuchtung über 2 Ausschalter 1 Schukosteckdose 1 Raumthermostat 1 Telefonauslass (inkl. Telefonsteckdose) 1 Anschluss für SAT-TV
je Arbeitsplatz:	<ul style="list-style-type: none"> 3 Schukosteckdosen 3 Schukosteckdosen färbig 2 UP-Leerdose inkl. Leerverrohrung für EDV-Verkabelung
je Keller:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Schukosteckdose mit eigener Leitung vom zugehörigen Wohnungsverteiler installiert

Heizungsanlag/Warmwasser/Kaltwasser:

Wärmeerzeugung:

Die Wärmeversorgung für die Objekte erfolgt über ein Gaskesselheizhaus im Untergeschoss des Gebäudes. Sonnenkollektoren im Dachbereich für Warmwassergewinnung.

Wärmeverteilung Wohnungen:

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fußbodenheizungen in den Wohnungen werden so ausgeführt, dass jeder Raum als eigener Kreis vom Verteiler angespeist wird. Der Handtuchheizkörper im Badezimmer wird direkt vom Fußbodenheizungsverteiler versorgt.

Heizungsanlage Warmwasserzählung:

Der Gesamtwärmeverbrauch wird über den Hauptzähler erfasst.
Die Zählung der einzelnen Wohnungen und Büro erfolgt mittels geeichten Wärmemengenzählern.
Jede Mieteinheit ist getrennt zählbar ausgeführt.
Die Verrechnung erfolgt laut Wohnungseigentumsvertrag.

Sanitäranlage Kaltwasserzählung:

Es ist eine Zählung des Verbrauches der Sanitäranlagen der einzelnen Tops vorgesehen.
Die Zählung der einzelnen Wohnungen und Büro erfolgt mittels geeichten Kaltwasserzählern.
Jede Mieteinheit ist getrennt zählbar ausgeführt.
Die Verrechnung erfolgt laut Wohnungseigentumsvertrag.

Lüftung

Einzelraumlüftung Wohnungen:

Für jede Wohnung wird eine mechanische Entlüftung der Bäder und WC mittels Unterputz - Einzelraumlüfter mit Brandschutzgehäuse vorgesehen. Die Lüfter werden über Lichtschalter gesteuert. Eine Grundlüftungsstufe ist permanent in Betrieb.

Entlüftung Küche:

Anschlussmöglichkeit für eine Abluftdunstabzugshaube über ein Sammelrohr über Dach möglich.

Lüftung Nebenräume und Lager:

Die allgemeinen Lager und Nebenräume werden mechanisch bzw. statisch belüftet.

Abwasserinstallation:

Sämtliche Wohnungen werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Regenabwasser:

Die anfallenden Regenwässer werden gesammelt und den vertikalen Regenwasserfallsträngen zugeführt. Die Oberflächenwässer aus den Freibereichen sind, sofern sie nicht am Eigengrund zur Versickerung gebracht werden, auch an das vorhandene System angeschlossen und werden über den öffentlichen Abwasserkanal abgeleitet.

Schmutzwasser:

Die Garagen werden nicht an das Kanalnetz angeschlossen!
Die Rigole bei der Garagenein- und -ausfahrt werden an das Hauskanalnetz angeschlossen.
Im Müllräumen ist ein Bodenablauf vorgesehen.