

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

Projekt **Neubau in 1160 Wien, Albrechtskreithgasse 32+34**

Stand **06.12.2021**



01 BAUBESCHREIBUNG

01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Bei Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten sowie bei Balkonen wird ein eigener Wasseranschluss für die Garten- und Blumenpflege hergestellt.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme im Keller durch Wien Energie. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Müllabfuhr: Der Platz für die Müllgefäße ist von der Albrechtskreithgasse zugänglich. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

01.02 Nutzungsübersicht

Nach Abbruch der Bestandgebäuden wird die gesamte Liegenschaft unterkellert.

Oberirdisch gibt es neben dem Erdgeschoß vier Ober- sowie zwei Dachgeschoße. Unterirdisch ist eine Ebene für die Technikräume sowie für die Einlagerungsräume und die Garage verfügbar. Es werden insgesamt 67 Wohneinheiten auf der Liegenschaft errichtet.

Erdgeschoß: Hier sind der Haupteingang und die Brieffachanlage sowie der Müllraum untergebracht.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, die Einlagerungsräume, ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenraum, der Heizraum sowie die Garage.

Innenhof: Hier ist neben dem Eigengarten auch der Kleinkinderspielplatz untergebracht und der Zugang zum Jugendspielraum.

01.03 Aufschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt direkt von der Van der Nüllgasse. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind Telekabel- (UPC o.ä.) und/oder Telefonanschlüsse (Telekom Austria) im Haus vorgesehen.

01.04 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe.

Außenwände: Die Stahlbetonwände werden ca. 18 cm stark mit Vollwärmeschutz ca. 16 cm stark ausgeführt.

Wohnungstrennwände: Trockenbau, bzw. wenn aus statischen Gründen erforderlich, Stahlbetonwände. Wo erforderlich mit ein- oder doppelseitiger Gipskartonvorsatzschale.

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau 10 cm stark.

Kellerabteile: Metallständerwände

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion: Sargdeckel- bzw. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Bekiesung. Dachdeckung bei Schrägdach aus beschichtetem Blech. Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Kamin: Es werden keine Kamine ausgeführt.

Kellerwände: Stahlbetonwände

Loggien, Balkone, Terrassen: Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Flachdächer: Bitumendach mit Wärmedämmung und Bekiesung

Wärmeisolierung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der letztgültigen Bewilligung gültigen Bauordnung.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem, Silikat- bzw. Silikonharzputz in Standardfarbe.

01.05 Bauwerk-Technik

Aufzug: Personenaufzug, Fabrikat Schindler, für acht Personen, behindertengerecht, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins zweite Dachgeschoß.

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im östlichen Teil der Liegenschaft direkt über die Römergasse.

Stapelparker: Doppelparker System mit einer maximalen PKW-Höhe von

150cm für den unteren Stellplatz und 160cm für den oberen Stellplatz.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt aus der Fernwärmanlage im Kellerschoß. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren.

01.06 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Alu-Konstruktion, eloxiert oder pulverbeschichtet, Standardfarbe, Isolier-Verglasung, Gegensprechanlage mit Videofunktion.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen, EI_{230C}-Türen: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Stahl ausgeführt.

Haupttreppen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Treppen: Stahlgeländer mit Flachstahl- oder Rundstahlfüllung

Dachaufstieg, Rauchfangkehrerstege:
Dachaufstiege als Rauchfangkehrerzugang und Rauchfangkehrerstege werden nach Erfordernis bzw. Vorschrift errichtet.

Gehsteig und Überfahrt: Ausführung gemäß Behördenvorschrift.

Innenhof: Kleinkinderspielplatz (gem. Behördenvorschrift) mit Fallschutzmatten bzw. Rindenmulch.

02 AUSSTATTUNG

02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Dielenfertigparkett, Fabrikat Weitzer oder gleichwertig, versiegelt, vollflächig geklebt, Eiche Natur
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag ca. 60 x 60 cm.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.
- Bad und WC: Keramischer Belag ca. 60 x 60 cm, Restflächen mit weißer Wandfarbe, gemäß Fliesenplan. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind (z.B.: Wohnungstrennwände).

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Geschloßdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WC's, Gängen zu Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: Türhöhe 2,00 m. Stahlzargen, lackiert. Beschichtete Türblätter, ca. 40 mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge.

02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Klimakategorie II, einbruchhemmend RC2 mit Mehrfachverriegelung, EI₂₃₀-C Türen, Oberfläche Türblatt beschichtet, Standardfarbe

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststoff-Alufenster, ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplügel. Verglasung laut Bauphysik, U-Wert Fenster ca. 1,00 W/m²K.

Sonnenschutz:

- Außenliegender Raffstore bei den senkrechten Verglasungen im 1. bzw. 2. DG
- Velux Rollo elektrisch bei den Dachflächenfenstern
- Außenliegender Rollladen bei den senkrechten Verglasungen im EG
- Vom 1. OG bis ins 4. OG straßenseitig werden alle senkrechten Fenster

mit einer Innenjalousie mit Schnurzug und Wendestab (Farbe anthrazit) ausgestattet

Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.
- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer Balkone u. Terrassen: Stahlgeländer mit Flach- oder Rundstahlfüllung. Terrassentrennwände aus verzinktem Formrohrrahmen mit Füllung aus Schichtstoffplatten oder gleichwertig.

Auf erdberührten Gartenterrassen, auf Terrassen, Balkonen und Loggien werden Betonplatten verlegt.

02.04 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Laufen Pro oder gleichwertig. Einzelwaschtische gem. Verkaufsplänen. Einhandmischbatterie Grohe Eurosmart oder gleichwertig.

Badewanne: Gemäß Plänen. Laufen Pro Duo Stahl oder gleichwertig, weiß. Wannenfüll- und/oder Brausebatterie als Einhandmischer Grohe Eurosmart oder gleichwertig.

Dusche: Vigour one Duschwanne Acryl ca. 90x90cm

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

WC-Ausstattung:

Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe weiß, Laufen Pro oder gleichwertig. Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Handwaschbecken gemäß Verkaufsplänen, Laufen Pro oder gleichwertig, Kaltwasseranschluss.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe:

Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe, Fabrikat Efel Logus 90 oder gleichwertig. Die Situierungen sind den jeweiligen Haustechnik-Verkaufsplänen zu entnehmen.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreis-aufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Videogegensprechanlage und Türklingel im Vorraum Fabrikat Urmet Synthesi oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Heizungssteuerung: Die Steuerung der Heizung erfolgt Wohnungsstation, Fabrikat Quartz oder gleichwertig.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WC's mittels Ventilatoren, Fabrikat Limodor, Type LF/M oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt im WC über das Deckenlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtfühler aktiviert.

Kühlung: Die Aufenthaltsräume der Wohnung im 2. Dachgeschoß (Maiso-
nettwohnung auch im 1.DG) werden
mittels Split-Kühlgeräten gekühlt. Die
Außengeräte werden auf den Allge-
meinteilen des Daches situiert.

03 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung
entsprechend der, zum Zeitpunkt der
letztgültigen Bewilligung gültigen Ö-
NORMEN für den bautechnischen Be-
reich. Änderungen der Materialien und
Ausstattungen bleiben dem Bauträger
insofern vorbehalten, als gegebenen-
falls auch gleichwertige oder höherwer-
tigere Materialien zur Ausführung ge-
langen können. Ebenso sind durch
technische Gegebenheiten oder be-
hördliche Vorschriften bedingte Ände-
rungen gegenüber den Plänen und der
Bau- und Ausstattungsbeschreibung,
noch möglich.