



KARRER +
SCHÖN
IMMOBILIEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1210 Wien – Rehgasse 3A & 5
H1 – H2

EIN PROJEKT DER VE WOHNBAU GMBH

Massivbauweise

Massive Brettsperrholzhäuser, Energiekennzahl laut Energieausweis.

DECKE-, DACH- & FUSSBODENAUFBAU

Erdgeschoß

Wärmedämmte Stahlbetonplatte lt. statischem Erfordernis. Decke über Erdgeschoß aus Brettsperrholzelementen lt. statischem Erfordernis. Für die erforderlichen Installationen der Wohneinheit/des Objekts sind alle notwendigen Auslässe vorgefräst. Schwimmend verlegter Zementestrich (Fußbodenheizung) auf Fundamentplatte sowie Brettsperrholzdecke. Raumhöhe in Aufenthaltsräume 2,50m – in Nebenräume ca. 2,20 bzw. 2,40m.

Obergeschoß

Decke über Obergeschoß aus massiven Brettsperrholzelementen lt. statischem Erfordernis als flach geneigtes Dach. (lt. Plan)
Raumhöhe in Aufenthaltsräume 2,50m – in Nebenräume ca. 2,30m.

Dachkonstruktion lt. Plan

Flachdach mit erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Dachabdichtung durch eine EPDM-Folie mit Kiesauflage. Einzelanschlagpunkte für spätere Instandhaltungsarbeiten sind vorgesehen.

Spengler Arbeiten

Sämtliche Verblechungen werden Alu-hellgrau bzw. nach Standard RAL ausgeführt.

AUSSENWÄNDE & INNENWÄNDE

Außenwand

Außenwände aus massiven Brettsperrholzelementen lt. statischem Erfordernis mit erforderlicher Vollwärmeschutzfassade (lt. EAW) außen sowie einer ausgedämmten Installationsebene innen.

Tragende Innenwände

Tragende Innenwände aus massiven Brettsperrholzelementen lt. statischem Erfordernis (lt. Plan).

Nicht-Tragende Innenwände

Nicht-Tragende Innenwände aus Metallständerwänden bzw. Brettsperrholzwänden (lt. Plan).

Hinweis:

Das als Baustoff verwendete Naturprodukt Holz kann einer natürlichen Veränderung unterliegen („Holz lebt“).

FENSTER UND TÜREN

Fenster und Terrassentüren

Holz/Alu-Fenster in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung sowie Holz/Alu-Terrassentüre in Drehausführung mit 3-fach Isolier- & Schallschutzverglasung (Rw=36dB), Wärmedurchgangskoeffizient lt. Energieausweis. Die Farbe der Fenster und Türen ist innen Fichte weiß lasiert und außen Precious Sand.

Leitprodukt: Fa. Lagler - Royal

Hauseingangstür

Hauseingangstüre in Alu Precious Sand, RC2, schlagregendicht, mit 3-fach- Verriegelung ausgeführt. Beschlag außen: Stoßgriff gerade in Edelstahl.

Beschlag innen: Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl.

EVVA Doppelzylinderschloss mit drei Schlüsseln inkl. Komfort- und Sicherheitsoption.

Leitprodukt: Wicona - EVO 75

Außensohlbänke

Die Außensohlbänke sind RAL pulverbeschichtet.

Bei einer Terrassentüre und der Hauseingangstüre werden Granitsohlbänke ausgeführt.

Beschattung

Alle Fenster (außer WC) und Terrassentüren sind im Sturzbereich mit einem Raffstoreschacht (Vorsatz) und Raffstorebehängen (Verbundlamelle 92Z), gesteuert über Funk, je Geschoss eine 15-Kanal Fernbedienung (EG Wohnraum & OG Diele), vorgesehen.

Leitprodukt: Schlotterer

Sonstiges

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften bzw. technischen Weiterentwicklungen ausdrücklich vorbehalten.

Die angeführten Wartungsarbeiten sind für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung durchzuführen.

Hinweis:

Es gibt bauseitig eine Ersteinstellung der Fenster und Terrassentüren. Bei der Hausübergabe wird die Handhabung (= Einstellmöglichkeit) der Fenster dokumentiert. Die Fenstereinstellung ist über Auftrag und auf Kosten des Käufers durch einen Fachbetrieb jährlich zu kontrollieren und zu warten und gegebenenfalls ist eine Nachjustierung vorzunehmen. Die Maßangabe der Fenster und Türen in den Entwurfsplänen ist die Architekturlichte ohne Zusatzkomponenten.

HAUSTECHNIK

Elektroinstallation

Unterputzinstallation mit eigenem Verteilerkasten. Eine Kupferzuleitung für Telefon, TV und Internet (A1), sowie unvernetzte Rauchwarnmelder lt. Plan, werden vorgesehen. Die Aktivierung des Telefon-, TV- und Internetanschlusses ist vom Käufer beim gewählten Anbieter auf eigene Rechnung zu veranlassen. Leerverrohrungen für PV- & SAT-Anlage vom Technikraum bis über Dach.

Schalter und Steckdosen: Fabrikat Siemens Delta-Line oder gleichwertig, Auslässe laut Elektroplan (Mind.-Standard lt. ÖEV.).

Die Zähleranmeldung erfolgt durch die Verkäuferin.

Der Stromliefervertrag ist vom Käufer beim gewählten Anbieter auf eigene Rechnung zu veranlassen.

Heizung, Kühlung und Warmwasser

Erzeugung der erforderlichen Heizenergie und des Warmwassers für das gesamte Objekt mittels Sole/Wasser-Wärmepumpe. Ausbringung der Heizenergie direkt in eine wassergeführte Fußbodenheizung im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß. Regelung der Raumtemperatur mittels zentralem Raumthermostet im Wohnbereich des Erdgeschoßes. Installation der Anlage im Erdgeschoß – Technikraum inklusive Inneneinheit der Wärmepumpe. Speicherung des Warmwassers mittels 200 l Registerspeichers. Kühlung mit Wärmepumpe über Fußbodenheizung inkl. Taupunktüberwachung (Kühlleistung max. 25W/m²). Es handelt sich bei der Kühlung um keine Vollklimatisierung, sondern um eine Kühlungsunterstützung.

Leitprodukt: Heliotherm SMS-M-1-6.

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Lüftungsgerät mit eingebautem Kreuzgegenstromwärmetauscher. Zu- und Abluftleitungen zugänglich für Wartungszwecke. Zu- und Abluftauslässe im Erdgeschoß in der abgehängten Decke und im Obergeschoß teilweise im Fußbodenbereich vor den Fenstern oder in den Zwischenwänden oberhalb der Türen. Abluft erfolgt durch Küche, WC, Bad. Zuluft erfolgt durch Wohnbereich (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Fenster, welche üblicherweise (vor allem in der Heizperiode) für die kontrollierte Wohnraumlüftung geschlossen gehalten werden, können natürlich geöffnet werden (empfohlen wird Stoßlüftung).

Leitprodukt: KL 170.

Sanitärrohinstallation

Sanitärrohinstallation in der abgehängten Decke des EG, in Außen- und Zwischenwänden, sowie über einen Installationsschacht.

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler

Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne/Dusche und Waschtische sowie Abläufe, Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon,

Kaltwasseranschluss für Spülkasten (nur bei ON5)

WC EG: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie

Kaltwasseranschluss für Spülkasten (lt. Plan)

WC OG (nur bei ON3A): Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für Spülkasten (lt. Plan)

Wasseranschluss im Freien

Wasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil und Schlauchanschluss

Hinweis:

Die Heizanlage sowie die Wohnraumlüftung sind jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten!
Ein regelmäßiges Stoßlüften, zur Vermeidung von bauphysikalischen Schäden, wird durch die Wohnraumlüftung nicht ersetzt und ist somit durchzuführen.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Trockenbau

Nicht tragende Innenwände, Vorsatzschalen, abgehängte Decken und Beplankung der Brettsperrholzwände werden in Gipskarton Trockenbauweise ausgeführt.

Innenwände (tragend und nicht tragend) aus massiven Brettsperrholz werden mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Abgehängte Decken und Vorsatzschalen sind laut Plan auszuführen.

Sämtliche Wandoberflächen sind malfertig gespachtelt.

Estrich

Im EG und OG wird ein schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung ausgeführt.

Innentreppe vom EG ins OG

Die Innentreppe ist eine offene Wangentreppe lt. Plan mit Kinderschutzleisten aus Eiche MB (Stabverleimung) und einseitigem Geländer in der Spindel mit Glimmerlack-Sprossen (DB 703).

Malerei

Alle Wand- und Deckenflächen mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß, gemalt. Beim Übergang zwischen Decke und Wand sichtbare Fuge lt. ÖNORM.

Hinweis:

Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Professionisten abzuklären und werden gesondert verrechnet.
Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann/wird es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.
Produktverbesserungen jederzeit vorbehalten.

Schlüsselfertige Ausführung

Sanitärausstattung - Farbe weiß mit Chromarmaturen

Bei der Sanitärausstattung werden Produkte der Fa. Laufen, HG, Cayonoplan & HSK verwendet.

Standardausstattung im WC EG

- Tiefspül-WC spülrandlos mit Sitz und Deckel (Absenkautomatik) inkl. Drückerplatte.
- Handwaschbecken, weiß 48x28 cm Waschtischmischer

Standardausstattung im Bad/WC OG

- Zwei Waschbecken 60x46,5; zwei Stück Waschtischmischer mit Push-Open Ablauf
- Tiefspül-WC spülrandlos mit Sitz und Deckel (Absenkautomatik) inkl. Drückerplatte.

Betrifft ON3A

- Handwaschbecken, weiß 48x28 cm Waschtischmischer
- Badewanne Weiß 180 x 80 cm Duo, inkl. Sifon, Wannenmischer, Handbrause
- Brausetasse Weiß 140 x 90 cm, inkl. Sifon und Brausetassenträger mit Brausemischer, Brausegarnitur & Walk-in Duschwand

Betrifft ON5

- Badewanne Weiß 170 x 75 cm Duo, inkl. Sifon, Wannenmischer, Handbrause
- Brausetasse Weiß 120 x 90 cm, inkl. Sifon und Brausetassenträger mit Brausemischer, Brausegarnitur & Aperto Pro Duschwand

Boden- und Wandbeläge

Erdgeschoß

In der Wohn-Ess-Küche Parkettböden 11mm Eiche weiß, 1-Stab, naturwuchs, gefast, gebürstet, inkl. folierten Sockelleisten in weiß, 2mm Trittschallmatte inkl. Dampfbremse.

Leitprodukt: Weitzer

Bodenbelag im Vorraum / Technikraum / WC Feinsteinzeugfliesen 60 x 60 cm, verlegt auf Estrich mit ca. 9cm Fliesensockel.

Leitprodukt: PRO Andare Sand

Obergeschoß

In der Wohn-Ess-Küche Parkettböden 11mm Eiche weiß, 1-Stab, naturwuchs, gefast, gebürstet, inkl. folierten Sockelleisten in weiß, 2mm Trittschallmatte inkl. Dampfbremse.

Leitprodukt: Weitzer

Im Badezimmer werden Feinsteinzeug Bodenfliesen 60 x 120 cm verlegt, sämtliche Nassräume mit Feuchtraumisolierung.

Wandbelag im Bad/WC: lt. Fliesenplan, ausführungsbedingte Abweichungen möglich.

Leitprodukt: PRO Andare Sand

Innentüren

Röhrenspantüren mit glatten Türblättern ohne Glasausschnitt, gefalzt, ca. 40 mm stark, weiß lackiert. Holzumfassungszargen weiß lackiert (matt).

Leitprodukt: Kunex, Solido oder gleichwertiges.

Beschlag: Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag.

Hinweis:

Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Professionisten abzuklären, werden gesondert verrechnet und sind nur möglich wenn es die vorherrschende Bauphase ermöglicht. Diesbezüglich ist Rücksprache mit der ÖBA zu führen. Produktverbesserungen jederzeit vorbehalten.

AUSSENANLAGEN

Terrassenbelag aus Betonestrichplatten ca. 3,00x5,60m (ON3A) / 3,00x4,00m (ON5) ohne Verfugung auf verdichteter Frostschutzschicht in Splitt verlegt.

PKW-Stellplätze werden mit Rasengittersteine, am Grundstück befindliche Erschließungswege mit Betonsteinpflaster hergestellt. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt über beide Fahnen der Grundstücke lt. Vereinbarung.

Der Traufenschotter, außerhalb von Erschließungswege und Terrassenbereiche, wird mit einem ca. 40 cm breiten Streifen mit einem Betonrandsteinen ausgeführt.

Einfriedung der Eigengärten entlang der Parifikatsgrenze mit einem 1,20 m hohen grünen Doppelstabzaun, sowie einer 1,20 m hohen grünen Gartentüre (lt. Nutzwertgutachten). Trennung zwischen den Eigengärten ebenfalls mittels 1,20 m hohem Doppelstabzaun. Teilweise bestehende Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken.

Eigengarten im Geländeverlauf grob planiert. Ansaat mit Saat (Gebrauchsrasen). Einzelne Fehlstellen sowie teilweise Böschungen zu Nachbargrundstücken möglich.

INFRASTRUKTUR

Freistehender Zählerbock in den Allgemeinflächen bei der Einfahrt neben E-Mast. Je Wohneinheit ist zum Stellplatz ein Leerrohr für die spätere Errichtung einer E-Ladestation vorgesehen.

Entwässerung der Regenwässer der Dächer sowie Entsorgung der Fäkalien mittels Anschluss ans öffentliche Kanalsystem im Zufahrtbereich.

Entwässerung der Erschließungswege über die Rasengittersteine der PKW-Abstellflächen bzw. Sickermulden. Teilweise versickert Regenwasser in den an die PKW-Abstellflächen angrenzenden Eigengrundgrünflächen.

Ein gemeinsamer Müllplatz wird im Einfahrtbereich vorgesehen.

Ein Wassermessschacht für den Hauptwasserzähler wird im Einfahrtbereich situiert. Im TE-Tower befindet sich ein SUB-Wasserzähler.