

BAU und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUS

**SCHÜTTAUSTRASSE 50
1220 WIEN**

Bauträger: Immobilien 4 You Planungs und
ProjektentwicklungsgmbH
Mayergasse 11
1020 Wien
www.immobilien4you.at

Entwurf, Architektur:
Ausführungsplanung: Architekt Dipl.-Ing. Robert Angst
Mayergasse 11
1020 Wien
www.architekt-angst.at

Projektmanagment: BUSCHINA ZT GMBH
Neuwaldeggerstrasse 1
A-1170 Wien
www.buschina.at

Die Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich Änderungen gemäß Pkt. 5
„Ausstattung, Projektänderungen“ des Kaufvertrages

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:

1. Allgemeine Darstellung

1.1 Lage:

Das zu bebauende Grundstück liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk in Kaisermühlen zwischen Donauinsel und Alter Donau.

Die Anschrift lautet: Schüttaustraße 50, 1220 Wien.

Die Verbauung erfolgt als Lückenverbau, wobei die Grundstücksgröße mit ca.600 m² zu 100 % verbaut wird. Die Straßenbreite beträgt ca.17m.

1.2 Aufschließung:

Der Baugrund ist voll aufgeschlossen.

1.3 Individualverkehr:

Die Schüttaustraße ist eine Gegenverkehrsstraße, die von der Wagramerstraße ins Herzen von Kaisermühlen führt, und damit zwar eine Hauptstraße aber keine Durchzugsstrasse darstellt.

Parallel zur Schüttaustraße verläuft die Untertunnelte A22 Autobahn auf der der Durchzugsverkehr fährt. Über die Autobahn hat man eine sehr gute Verbindung sowohl in den Norden, in den Westen, Süden und Osten Österreichs. Das Stadtzentrum sowie der Flughafen sind sehr schnell zu erreichen.

1.4 Öffentlicher Verkehr:

Kaisermühlen ist eine Station der Linie U1. Zur U-Bahnstation fährt man 3 Stationen mit dem Bus, bzw. geht 10 Minuten zu Fuß. Ab 2009 wird Kaisermühlen von der U2 tangiert. Zu dieser Station sind es ebenfalls 3 Busstationen und ca. 15 Minuten per pedes.

1.5 Infrastruktur

Auf der Schüttaustraße befinden sich in unmittelbarer Umgebung einige Supermärkte, eine Apotheke und einige weitere Nahversorgungsläden. Es gibt Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, ein Gymnasium und die Baxter University.

Eine Ausreichend Zahl an Ärzten und Mediziner ist vorhanden. Das nächste Krankenhaus SMZ-Ost ist 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

1.6 Bauwerksbeschreibung:

Die Herstellung des Bauwerkes erfolgt unter Einhaltung folgender Richtlinien: Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Einreichung, sämtliche Ö-Normen, dem Niedrigenergiestandard des WBSF nach Definitionsstand 2007.

Das Bauwerk umfasst eine Stiege mit 15 Wohneinheiten, einer Praxis und dazugehörigen Nebenräumen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal mit ca. 350m². Im Keller ist eine Tiefgarage mit 19 PKW-Stellplätzen und 1 Motorradstellplatz geplant.

Für die Gemeinschaft stehen folgende Einrichtungen zur Verfügung: 1 Kinderwagen/Fahrradabstellraum, 1 Müllraum, 1 Lift.

1.7 Wohnungstypen:

Im 1. Obergeschoß befindet sich 1 Wohnungen mit zugehörigem Eigengarten. Weiters gibt es in dem Geschoss eine Praxis.

In den darüberliegenden Geschossen, 2. bis 4. Obergeschoß, befinden sich Wohnungen mit Balkonen und Loggien.

In den letzten beiden Geschossen befindet sich Wohnungen, eine davon ist eine Maissonette mit Dachterrassen.

2. Baubeschreibung

2.1 Garagen/Erdgeschoss:

Im Kellergeschoss werden insgesamt 19 PKW-Stellplätze und 1 Motorradstellplatz geschaffen. Die Garagenabfahrt führt über die Nachbarliegenschaft und ist mittels Servitut gesichert. Ein Brandschutztor schottet die beiden Garagen im Brandfall ab. Im Erdgeschoss kommt ein Geschäftslokal mit ca. 300m² Verkaufsfläche und 50m² Nebenraum. Außerdem befinden sich dort noch der Müllraum und der Fahrradabstellraum.

2.2 Wohngeschosse

Ab dem ersten Obergeschoß sind insgesamt 4 Vollgeschoße (1. OG bis 4. OG) sowie 2 Dachgeschosse (5. OG + 6. OG) vorgesehen.

2.3 Fundierung:

Die Fundierung wird als Flachfundierung mittels Fundamentplatte nach statischem Erfordernis in Dichtbetonbauweise errichtet.

2.4 Kelleraußenmauerwerk:

Als Dichtbetonwände nach statischen Erfordernissen.

2.5 Kellerinnenwände:

Als Stahlbetonmauerwerk nach statischen Erfordernissen.

2.6 Geschoßmauerwerk:

Durisol-Mantelbetonsteine, Stahlbetonscheiben nach statischen Erfordernissen

2.7 Stahlbetondecken:

Die Stahlbetondecken werden in Ortbeton oder als Halbfertigteil - Elementdecken ausgeführt. Die Deckenstärken richten sich nach statischen Erfordernissen.

2.8 Stiegen:

Hauptstiegenhaus: Stahlbetonstiegen mit Kunststeinbelag.
Maisonette-Stiegen: Holzstiegen.

2.9 Flachdächer:

Ausführung als Umkehrdach mit zweilagiger Isolierung und Wärmedämmung.

2.10 Tonnendach:

Teilweise in mehrschaliger Ausführung mit Stahlbetontragkonstruktion, und zimmermannsmäßigem Dachaufbau inkl. Wärmedämmung.

2.11 Fassade:

Die Hauptfassaden werden als Wärmeschutzfassade (Dryvit-Fassade) in einer Stärke von 16 cm ausgeführt.

2.12 Zwischenwände:

Die Zwischenwände werden in Leichtbauweise bzw. als Gipskarton-Ständerwänden ausgeführt.

2.13 Schallschutzanplankungen:

Werden im Bereich der Wohnungstrennwände angebracht.

2.14 Innenputz:

Alle Innenwände werden gespachtelt oder verputzt.

2.15 Deckenspachtelung:

Sämtliche Ortbeton- oder Elementdecken werden vollflächig verspachtelt.

2.16 Kamine

Sämtliche Wohnungen erhalten die Anschlußmöglichkeit an einen Isoliernotkamin , DM 16 cm. Für das zentrale Kesselhaus ist ein Edelstahlkamin DM 20 cm vorgesehen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Gasversorgung:

Erfolgt über das öffentliche Netz.

3.2 Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Erfolgt in einem Zentralen Heizhaus mittels eines Gasbrennwertgeräts

3.3 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz, die Verrechnung für die Wohneinheiten erfolgt mittels Einzelvertrag mit dem Versorgungsunternehmen direkt; für die Allgemeinflächen über einen Aufteilungsschlüssel gemäß anteiliger Nutzwerte.

BAUVORHABEN: 1220 WIEN, SCHÜTTAUSTRASSE 50

3.4 Trinkwasserversorgung:

Erfolgt über das öffentliche Netz - Einzelabrechnung.

3.5 Telefon:

Es werden grundsätzlich für jede Wohnung zwei Amtsleitungen bis in das zentrale Stiegenhaus vorgesehen. Zu den Wohnungen erfolgt die Leerverrohrung. Die Verkabelung ist durch den Netzanbieter durchzuführen.

3.6 Telekabel:

Die Versorgung ist im Sinne einer Vorverkabelung für alle Zimmer vorgesehen.

3.7 Schmutz- und Niederschlagswässer – Entsorgung:

Hauskanal bis zum Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.
Ausführung in Kunststoff und Gußmaterial.

3.8 Garagenlüftung:

Wird durch Luftbrunnen gewährleistet.

3.9 Druckbelüftungsanlage:

Für das zentrale Stiegenhaus ist eine Druckbelüftungsanlage im letzten Geschoß vorgesehen.

4. Aufzugsanlage:

- 4.1 Für die Wohnhausanlage wird ein behindertengerechter Aufzug vom Keller bis in das 1. Dachgeschoß errichtet. Die Ausstattung umfaßt eine Notrufanlage nach den Richtlinien des Wiener Aufzugsgesetzes.

5. Wohnungsausstattungsbeschreibung:

5.1 Fenster:

Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, nach innen zu öffnen, je Wohnraum mindestens 1 Fenster in Dreh-Kipp-Ausführung.

BAUVORHABEN: 1220 WIEN, SCHÜTTAUSTRASSE 50

5.2 Bodenbelag:

Aufenthaltsräume: Parkettboden Buche
Bäder und WC: Keramische Bodenbeläge mit einer Abriebgruppe III
Sonstige Räume: Keramische Bodenbeläge mit einer Abriebgruppe IV

5.3 Wandbelag:

Bäder und WC: Keramischer Wandbelag bis Deckenunterkante Abriebgruppe II-III.
Sonstige Räume: Wand- und Deckenflächen sind mit heller Halbdispersion deckend gemalt.

5.4 Innentüren:

Weiß gefälzt, nach Erfordernis Küchen- und Wohnzimmertüren mit Glaslichte , mit Rosettenbeschlag.

5.5 Wohnungseingangstür:

Stahleingangstürzarge, einbruchshemmende Doppelfalztür, Buche mit Sicherheitsbeschlag, Namensschild und optischem Türspion.

5.6 Zentralschließanlage:

Jede Wohnung erhält 3 Stk. Wohnungsschlüssel, wobei diese sämtliche Nebenräume sperren.

5.7 Terrassenbelag:

Betonsteine im Sandbett

5.8 Sanitärinstallation:

Küche: Anschlußmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
Badezimmer: 1 Waschtisch weiß, Fabrikat Laufen mit Einhandmischer

BAUVORHABEN: 1220 WIEN, SCHÜTTAUSTRASSE 50

– **Waschtisch** (ohne Armatur)

Fabr.: **Laufen**

Type: **Laufen Pro**

1895.2



– **Armatur**

Fabr.: **Grohe**

Type: **Eurostyle**

33558



1 Waschmaschinenanschluss
1 Einbauwanne 170 cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur
sowie Wannenfüll- und Brausebatterie.



STAR

Acryl-Superformwanne

170 x 75cm, weiß, ohne FüÙe

CSASFW

passender Wannenträger

CSWTASFW

– **Wannen AP - Armatur**

Fabr.: **Grohe**

Type: **Eurostyle**
33591



– **Brausegarnitur**

Fabr.: **Grohe**

Type: **Relexa Solo**
33591



Lüftung in Sanitärräumen:

BAUVORHABEN: 1220 WIEN, SCHÜTTAUSRASSE 50

– **UP Lüfter**

Fabr.: **Wernig**
Type: **Silent U 60/100**



– **AP Lüfter**

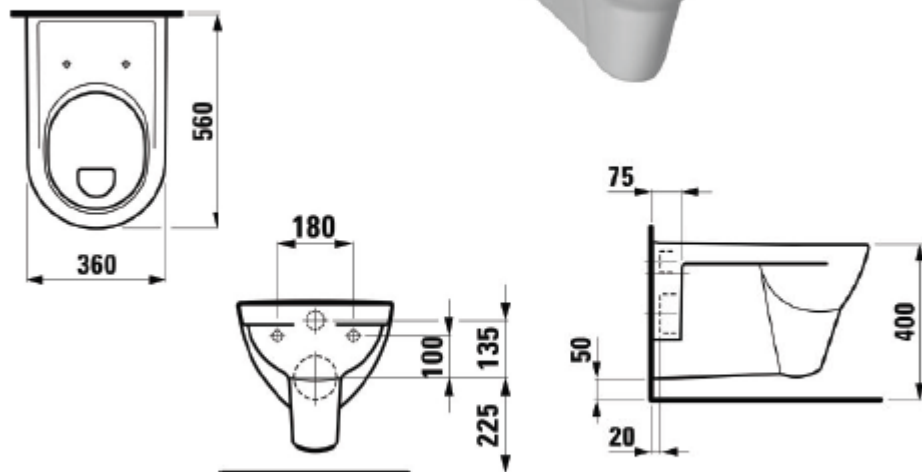
Fabr.: **Wernig**
Type: **Silent A 60/100**



WC: 1 Hänge-WC weiß mit Unterputzspülkasten und Kunststoffstuhl.

– **WC Schale** (ohne Sitz)

Fabr.: **Laufen**
Type: **Pro**
2095.1



– **WC Sitz mit Deckel**

Fabr.: **Laufen**
Type: **Pro**
9195.1



– **Betätigung**

Fabr.: **Geberit**

Type: **Samba**

115.770.11.1



5.9 Heizungsinstallation:

In den Wohnungen werden Stahlblechheizkörper mit Thermostatköpfen ausgestattet.

– **Profil-Flachheizkörper**

Fabr.: **Vogel&Noot**

Type: **T 6**

Baugrößen: Höhe: 300 - 900 mm

Länge: 400 - 2.000 mm



5.10 Elektroinstallation:

Wohnzimmer:

Schalteranzahl je WE- Typ und Plan
Reinigungssteckdose an der Tür
Steckdose: 4-6 Stk. je WE- Typ und Plan
Antennendose 4 Loch
Telefonleerdose (optional als Kabel TV-Dose)
Deckenauslaß: 2 Stk.
Raumthermostat

Elternschlafzimmer:

Ausschalter
Reinigungssteckdose an der Tür
Steckdose: 4-7 Stk. je WE- Typ und Plan
Antennenleerdose
Telefonleerdose (optional als Kabel TV-Dose)
Deckenauslaß

Zimmer:

Ausschalter

BAUVORHABEN: 1220 WIEN, SCHÜTTAUSTRASSE 50

Reinigungssteckdose an der Tür
Steckdose: 3-4 Stk. je WE- Typ und Plan
Antennenleerdose
Telefonleerdose (optional als Kabel TV-Dose)
Deckenauslaß

Schrankraum:

Ausschalter
Reinigungssteckdose an der Tür
Deckenauslaß

Kochnische:

Schalteranzahl je WE- Typ und Plan
Steckdose: 5-7 Stk. je WE- Typ und Plan
E-Herd 380V
Dunstabzug
Geschierspüler
Kühlschrank
Gefriergerät
Deckenauslaß
Wandauslaß: 2 Stk.
Anschluss Lüftungsventilator

Bad:

Serienschalter od. 2 Stk. Ausschalter mit Bel., Je Bad-Typ und Plan
Reinigungssteckdose an der Tür, je WE- Typ und Plan
Steckdose: 2 Stk.
Waschmaschine
Deckenauslaß
Wandauslaß:
Anschluss Lüftungsventilator je WE- Typ und Plan

WC:

Serienschalter
Deckenauslaß
Anschluss Lüftungsventilator je WE- Typ und Plan

Abstellraum:

Ausschalter
Reinigungssteckdose an der Tür
Steckdose
Deckenauslaß

Gang, Vorraum:

Schalteranzahl je WE- Typ und Plan
Reinigungssteckdose an der Tür

BAUVORHABEN: 1220 WIEN, SCHÜTTAUSTRASSE 50

Steckdosen: 1-4 Stk. je WE- Typ und Plan
Telefondose je WE- Typ und Plan
Deckenauslaß: 2-4 Stk. je WE- Typ und Plan
Haustelefon

Loggia, Terrasse:

Ausschalter od. Serienschalter je WE- Typ und Plan
Steckdose
Wandauslaß: 1-2 Stk. je WE- Typ und Plan

6. Allgemeinausstattungsbeschreibung

6.1 Stiegenhäuser:

Stufen - Fußboden: aus Kunststein in Mörtelbett verlegt.
Stiegingeländer: Stahlrohrgeländer mit Ausfachung und zweimaligem Anstrich
Beleuchtung: Einfache Nurglasleuchten, Stückanzahl nach Erfordernis, geschaltet über Taster (Stromstoßschalter)

6.2 Keller:

Fußboden: Zementestrich mit Versiegelung
Wand- u. Deckenflächen: einfach gemalt (Halbdispersion)
Beleuchtung: Gitter- oder Wannenleuchten mit Aufputzinstallation
Parteienkellertrennwände: aus Metall
Kellertüren: je nach Brandschutz – einfache Metalltüren

6.4 Außenanlagen:

Für die Grünanlagen im 1. Obergeschoß wird eine einfache Bepflanzung vorgesehen.

7. KFZ Stellplätze

Fußboden: Asphalt-Feinbeton in dichter Ausführung
 Wand- und Deckenflächen: einfach gemalt (Halbdispersion)
 Beleuchtung: Gitter- oder Wannenleuchten mit Aufputzinstallation
 Garagentor: als Brandschutztor mit Fernbedienung (Handsender)

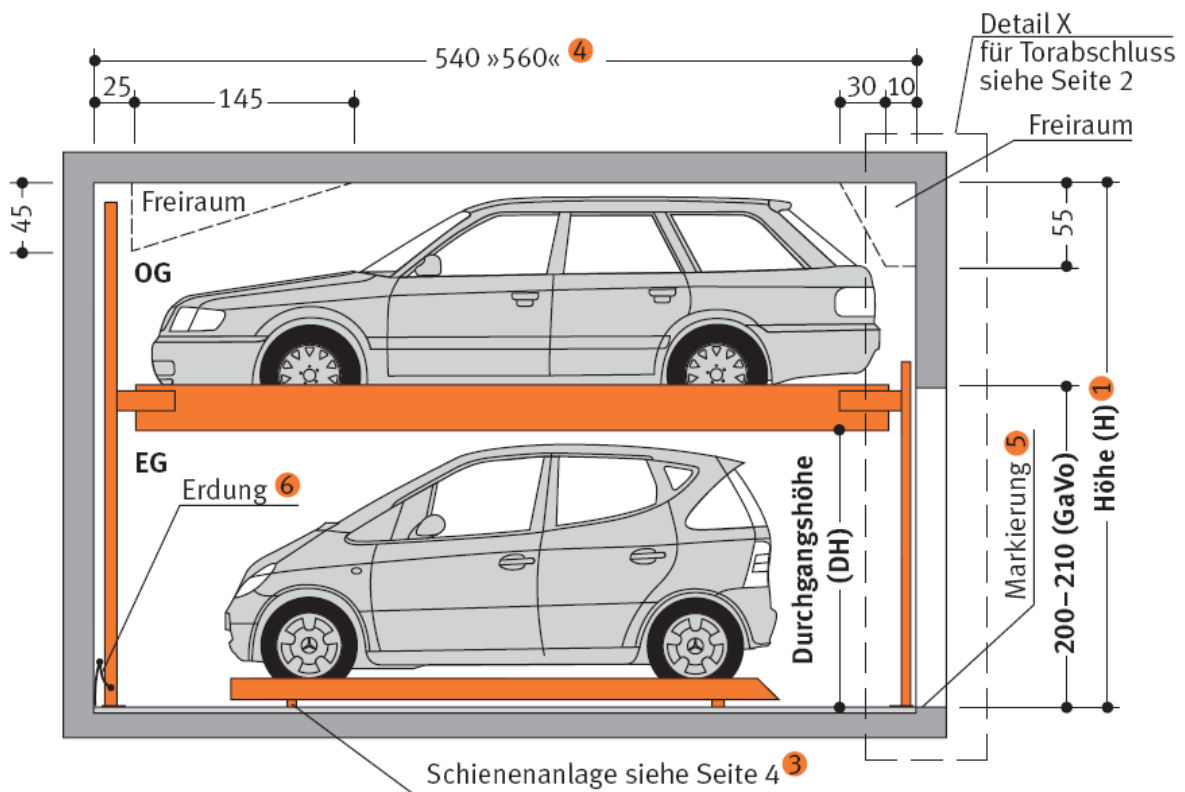
Parksystem:

18 Stück Klaus Parkautomat 210-2,0

Plattformbreiten 2,3m (bzw. Randparkplätze 2,5m)

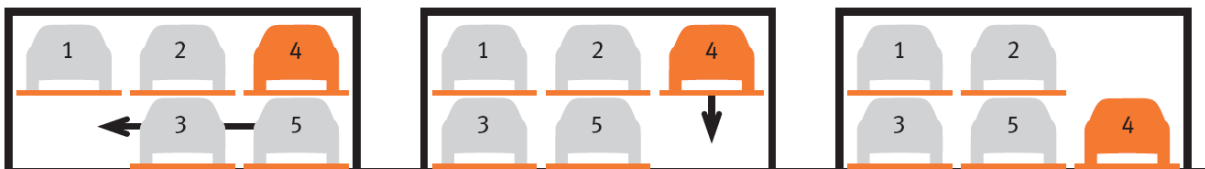
Max. Fahrzeuglänge 5m

Max. Fahrzeughöhe 1,5m



Funktionsschema

z.B. für Stellplatz Nr. 4: Anwahl über das Bedientableau; dabei müssen alle Tore geschlossen sein.



Um den Pkw auf dem Stellplatz Nr. 4 ausparken, werden die EG- Plattformen nach links verschoben.

Der Leerplatz befindet sich nun unter dem ausparkenden Pkw. Der Stellplatz Nr. 4 wird abgesenkt.

Der Pkw auf dem Stellplatz Nr. 4 kann nun ausgeparkt werden.

1Stk. Parkpalette im Fahrbahnbereich 2,15x5m

1 Stk. Motorradstellplatz

Die Parkplatznummerierung erfolgt auf bzw. über den einzelnen Bühnen.