

Bau und Ausstattungsbeschreibung



Projekt: Fritschehaus Traismauer, Wienerstraße 13, 3133 Traismauer

Betreff: Bau und Ausstattungsbeschreibung

Datum: 08.02.2022

I. Beschreibung des Gesamtprojektes

- 1) Auf der Liegenschaft Nr. 61 Wiener Straße 13, 3133 Traismauer – ehemals Franz Fritsche – Eisenhandlung, wird durch Revitalisierung des Baukörpers an der Wiener Straße und der Neuerrichtung des Zubaus in der Florianigasse ein neues Wohnprojekt mit 15 Wohneinheiten errichtet.

Unterhalb des Zubaus und des Innenhofs entsteht eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen, die über eine Rampe von der Wiener Straße erreichbar ist.

Die 3-geschoßige Bauweise (2 Geschoße und ein Dachgeschoß) verfügt über ein bestehendes Stiegenhaus und über einen neu errichteten Aufzug, sodass alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

Im Erdgeschoß befindet sich ein Verkaufslokal oder Ordination, der Kinderwagen und Fahrradabstellraum, der Müllraum, der begrünte Innenhof, die Garagenabfahrt sowie 3 Wohneinheiten mit Loggia.

Im 1. OG und DG befinden sich die weiteren 12 Wohneinheiten, die bis auf Top 02 und Top 06 alle mit Loggia/Balkon oder zusätzlicher Dachterrasse ausgestattet sind.

- 2) Erschließung
Jedes Stockwerk ist mit einem behinderten-gerechten Personenlift und über ein zentrales Stiegenhaus sowie über offene Laubengänge erreichbar.
- 3) Aufzugsanlage
Ein elektronisch gesteuerter triebwerksraumloser, behindertengerechter System-/(Seil-)Aufzug mit insgesamt 4 Haltestellen (UG, EG, 1.OG und DG). Aufzugsschachtausbildung als Massiv-STB-Konstruktion inklusive Schachtkopfausbildung (Schindler-Aufzug). Aufzugsportal (Stationskonstruktion) als Edelstahl-Niro-Portalkonstruktion. Die Aufzugsanlagen verfügen über eine Anbindung an das zentrale Notrufsystem des Aufzugserrichters und sind mit Absammelfunktion ausgestattet.
- 4) Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
gemeinschaftlich genutzter Raum im Erdgeschoß.
- 5) Müllraum
absperrender Müllsammelraum im Erdgeschoß an der Wiener Straße.
- 6) Hausantennenanlage/Telefon
Anschluss durch regionalen Telekabelanbieter wie

- zum Beispiel Firma KabelPlus und Telefonanbieter
zum Beispiel A1 im Hausanschlussraum
- 7) Rauchmelder nicht vernetzt
batteriebetrieben
- In den Wohnungen wird in den Aufenthaltsräumen –
ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über
die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen,
jeweils mindestens ein Rauchmelder gemäß den
geltenden Normen zur frühzeitigen Erkennung von
Brandrauch eingebaut.
- 8) Versorgung Strom
- Aus dem örtlichen Netz – EVN
Die in den Plänen ersichtliche Photovoltaikanlage
wird derzeit nicht ausgeführt.
- 9) Versorgung Wasser
- Die Kaltwasserversorgung erfolgt über eine haus-
eigene neu zu errichtete Brunnenanlage, bestehend
aus Bohrbrunnen, Pumpanlage und Hauswasser-
werk.
- 10) Heizungssystem und Warmwasser
- Versorgung über Fernwärmeanschluss aus einer mit
biogenen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlage
der Kelag – Nahwärme Traismauer.
Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine
Zentrale, welche über eine Außentemperatur-
abhängige Regelung gesteuert wird, und über eine
separate Absenkmöglichkeit je Wohneinheit verfügt.
Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung,
welche einmalig pro Wohnung zentral gesteuert wird.
Die Verbrauchsmessung erfolgt über einen Miet-
Wärmemengenzähler je Wohneinheit.
Der Fernwärmehauptanschluss im Versorgungsraum
beheizt die Wohnhausanlage und bedient die zentrale
Warmwasserbereitung für die Wohnungen.
- 11) Verzählung
- Die Verbrauchsmengenzähler für Warmwasser wird
in Zählernischen im WC (oberhalb des Spülkastens)
situiert.
Der Wärmemengenzähler (Heizung) wird wahlweise
im Wohnungsheizungsverteiler oder in der WC-
Zählernische eingebaut.
Die Ablesung erfolgt durch eine Fernablese-
einrichtung im Technikraum des Tiefgeschosses.

Jedenfalls ist der Wohnungsnutzer jederzeit in der Lage, den Verbrauch innerhalb der Wohnung selbst abzulesen.

Die Montage der Stromzähler für die Wohnungen erfolgt im Tiefgeschoss.

12) Schmutzwasserkanal

In das örtliche Netz.

13) Regenwasserkanal

In das örtliche Netz .

Das Niederschlagswasser im Innenhof wird über eine Sickerfläche in den Untergrund geführt.

14) Infopoint

Infopoint mit Namensschildern, Schwarzem Brett und Briefkastenanlage im Zugangsbereich (EG).

II. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1) Planung und Produktauswahl

- Bei Lieferschwierigkeiten aufgrund der Covid 19 Situation können die bemusterten Produkte bei optischer und technischer Gleichwertigkeit geändert werden.

2) Kellergeschoss

- Tiefgarage, Kellerabteile in eigenem Raum vorgesehen, Technikräume, Retentionsfläche.

3) Außenraum und Allgemeinflächen

- Als Grünfläche Innenhof humusiert und eingesät, Zugangswege und Laubengänge mit Estrichplatten.

4) Rohbau

- Streifen- oder Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis.
- Keller-Außenwände in Stahlbetonbauweise, Säulen aus Stahlbeton.
- Aufgehendes Außenmauerwerk aus Ziegelmauerwerk, ausgenommen statisch erforderliche Säulen oder Scheiben in Stahlbeton; Außendämmung Wärmeschutzverbundsystem (WDVS). Tragendes Innenmauerwerk ebenso aus Ziegelmauerwerk; Wohnungstrennwände aus Ziegelmauerwerk mit Vorsatzschale. Nichttragende Innenwände aus mind. 10 cm starken Gipskartonständerwänden in Leichtbauweise; alle Decken aus Stahlbeton massiv bzw. Elementdecken nach statischem Erfordernis bzw. Betonziegel-Einhängedecke, sowie Holzkonstruktion im Bestand-DG.
- Sämtliche erdberührten Bauteile werden in Dichtbetonqualität ausgeführt. Bewehrung und Stärke nach statischem Erfordernis.
- Stahlbetonstiegen mit Terrazzostufenkernen.

5) Fußböden

- Alle Böden im Wohnbereich werden auf einem schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung verlegt.
- Sämtliche Räume, ausgenommen Feuchträume (Bad, WC und Abstellraum), werden mit einem Fertigparkett 2-Schicht mit ca. 3,6 mm Nutzstärke lt. Mustervorlage verlegt, samt Holzsockelleisten (Schweizerleisten).
- Sämtliche Laubengänge werden mit Estrichplatten ausgeführt.
- In den Kellerabteilen, allgemeinen Lagerräumen und Technikräumen wird eine geglättete Betonoberfläche mit Anstrich hergestellt.

6) Fliesenlegerarbeiten

- Fliesen nach Mustervorlage (Format ca.30/60 cm)
- Wände verfliesst samt Bodenverfliesung im Klebeverfahren (Höhe ca. 205 - 210cm) – Zargenoberkante nur im Spritzwasserbereich.
- Im Abstellraum erfolgt die Bodenverfliesung mit Sockelleisten aus der Bodenfliese.
- In den WCs bis Spülkasten auf ca. 120 cm Höhe verfliesst samt Bodenfliesen, die übrigen Wandflächen mit entsprechendem Anstrich.
- Die Wände im Arbeitsbereich der Küchen bzw. Kochnischen werden nicht verfliesst.
- Duschen werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt.
- Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.
- Feuchtigkeitsisolierung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Dusche und Badewanne; sämtliche Außenkanten werden mit Schlüterschienen ausgebildet.

7) Wandbelege

- Innenwände ab Erdgeschoss in Maschinengipsputz in geglätteter Oberflächenstruktur beziehungsweise Gipskartonplatten.
- Bei Gipskartonvorsatzschalen bzw. Leichtbauweise werden die Oberflächen gespachtelt (Q2) und gemalt.

8) Malerarbeiten

- Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innenräumen der Wohneinheiten durch zweimaligen Anstrich in hellem weißen Farbton (Dispersion). Lackieren sämtlicher sichtbaren Eisenteile inkl. Vorarbeit und Grundierung, RAL-Farbe, Farbtöne gemäß Farbkonzept des Architekten.

9) Spenglerarbeiten

- Ausführung sämtlicher Verblechungsarbeiten in beschichtetem Alu-Blech (in RAL-Farben, Farbtöne gemäß Farbkonzept des Architekten) für Wandanschlüsse, Mauerabdeckungen, Hängerinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung und dgl.

10) Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten

- Flachdach mit Wärmedämmung
- Terrassen der Dachgeschosswohnungen mit Betonplatten Format 40/40 in Kiesbett verlegt. Balkone mit Betonoberfläche.

11) Sanitärinstallation

- Warmwasseraufbereitung mittels zentralem Warmwasserspeicher, die Verbrauchsmessung erfolgt über Miet-Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser je Wohneinheit.
Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in der Farbe Weiß. Jede Einheit beinhaltet, in Abhängigkeit von der planlichen Darstellung.
 - Wandklosett mit Unterputzspülkasten, komplett
 - Porzellan-Handwaschbecken 60/46cm
 - Bodenebene Dusche 90/120cm verflies, mit Einlaufgully – Duschwand – Sonderwunsch – nicht enthalten!
 - Brausebatterie verchromt, Einhandbrausebatterie Aufputz (z.B. Grohe Concetto) und Brausegarnitur mit Handbrause und Duschschauch ca. 1750mm und Brausestange ca. 900mm (z.B. Grohe Concetto)
 - 1 Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine kombiniert mit Wäschetrockner.
 - Kochnischen- und Küchenbereich Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine - Anschluss der Geräte durch Käufer(in).
- Abluft durch Raumentlüftung des WC-, Bad- bzw. Duschbereichs in DN 100.
- Im Küchenbereich – Umluftdunstabzugshaube - Käuferseitig.
- Im Bereich der Terrassen ein frostsicherer Wasseranschluss.
- Zubehör wie: Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, Kristallspiegel sowie Duschtrennwand udgl. sind nicht enthalten.

12) Elektroinstallationen

- Errichtung einer Blitzschutzanlage laut Blitzschutznorm ÖVE E8049-1.
- In den Wohngeschossen erfolgt die Installation gemäß ÖNORM und ÖVE-Richtlinien (elektrotechnische Normung) als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, in den Technik- und Nebenräumen als Aufputzinstallation.
- Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der EVN angeschlossen. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum KG).
- Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jeder Wohneinheit eingebaut. Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung, Farbton laut Standardkollektion und gemäß Farbkonzept des Architekten.
- Ausstattung je Wohneinheit ohne Geräte wie z.B. für:
Wohnraum/Essraum 2 Deckenlichtauslässe
 2 Schaltstellen

	1 Antennensteckdose	
	3 Schukosteckdosen für TV-Video-Hifi	
	4 Schukosteckdosen	
	1 Leerdose für Telefon (leerverrohrt)	
	1 Raumthermostat im Wohnraum	
	1 Schukosteckdose vorbereitet für Wandkonvektor	
Küche	1 Deckenlichtauslass	
	1 Wandlichtauslass	
	2 Schaltstellen	
	4 Arbeitssteckdosen	
	1 Schukosteckdose	
	je 1 Schukosteckdose für:	1 Geschirrspüler
		1 Kühlschrank
		1 Dunstabzug
		1 Mikrowelle
Schlafzimmer	1 E-Herdsteckdose (5-polig)	
	1 Deckenlichtauslass	
	2 Schaltstellen	
	2 Schukosteckdosen für Nachttische	
	1 Antennensteckdose	
	2 Schukosteckdosen	
	1 Leerdose für Telefon (leerverrohrt)	
Kinderzimmer	1 Deckenlichtauslass	
	2 Schaltstellen	
	1 Schukosteckdose für Nachttisch	
	1 Antennensteckdose	
	2 Schukosteckdosen	
	1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)	
Bad	1 Deckenlichtauslass	
	1 Wandlichtauslass	
	2 Schaltstellen	
	2 Schukosteckdosen für das Waschbecken bei Bedarf	
	Spritzwasserschutzdeckel	
	1 Lüfter mit 1 Lüfterschalter	
Vorraum oder Flur	1 Deckenlichtauslass	
	2 Schaltstellen	
	1 Schukosteckdose	
nur bei Wohnungseingang:	1 Leerdose verkabelt für Telefonanschluss	
	1 Schukosteckdose für das Telefon	

	1 Wohnungsverteiler (Unterputz) mit Tür 1 Gegensprechanlage
WC	1 Wandlichtauslass 1 Schaltstelle 1 Lüfter mit Nachlaufrelais
Speis od. Abstellraum	1 Wandlichtauslass 1 Schaltstelle 1 Schukosteckdose je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, je nach Wohnungsplanung
Balkon/Terrasse	1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte lt. Architekt 1 Schaltstelle pro Ausgang 1 FR-Schukosteckdose
Kellerabteil	Allgemeinlicht Bewegungsmelder
Raffstore	Alle Fenster – elektrische Zuleitung

1 Klingelknopf an jeder Wohnungseingangstür.

Gegensprechanlage von jeder Wohnung zum Hauszugang.

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

- Außenbeleuchtung
Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Wege- und Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

13) Fenster und Balkontüren

- Tür- und Fensterkonstruktion aus Kunststoff-Alu bzw. wo brandschutztechnisch erforderlich Holz-Alu. Die Verglasung der Badezimmerfenster erfolgt mit Milchglas einfarbig, außen und innen in weiß oder nach Wahl des Architekten, U-Wert und Schalldämmwerte laut Bauphysik, Innenfensterbank weiß, Werzalit oder glw., Außenfensterbank Alu beschichtet in der Fensterrahmenfarbe.
Je Raum wird mit mindestens einem Fenster oder einer Fenstertüre mit Drehkippschlag ausgeführt. Ausführung von öffnenbaren Fenstern oder von Fixelementen laut Verkaufsplan. Beschlag in Edelstahl satiniert oder ähnlich, passend zu Innentürbeschlag (z.B. Topaz oder ähnlich).
Fenstertüren mit Schnapper und außen mit Griffoliven.
Behindertengerechte Ausführung bei einem Ausgang je Terrasse/Balkon/Loggia oder für die Nachrüstung einer Rampe geeignet und mit einer Vorlegestufe als Übertritt versehen.

- Sämtliche Verglasungen in Gehbereichen werden bis in einer Höhe von 1,5 m über dem Fußboden in ESG ausgeführt. In absturzgefährdeten Bereichen wird Verbundsicherheitsglas, je nach technischer und normgemäßer Vorschreibung, ausgeführt.

14) Sonnenschutz

- Außenraffstores, Lamellenbreite richtet sich nach Bauhöhe der Öffnungen, elektrisch mit Fernbedienung, Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten.

15) Schlosserarbeiten

- Briefkastenanlage im Zugangsbereich.
- Zentralschließanlage mit Profilzylinderschlössern (z.B. EVVA 3KS) für Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Tiefgarageneingang und Kellerabteile, Briefkastenanlage.
- Feuerhemmende Stahltüren mit Stahlzargen im Untergeschoß, wo aus baurechtlichen und feuerschutztechnischen Gründen erforderlich.
- Balkongeländer mit Formrohrkonstruktion in Stahl verzinkt und beschichtet, geschlossene Verkleidung mit Lochblech. Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten – im Innenhof.
- Laubengang-Geländer und für Stiegenanlage mit Formrohrkonstruktion in Stahl verzinkt und beschichtet, Stab-Geländer, Abstand lt. Norm, 12 cm – (Wiener Straße, Florianigasse).
- Die Wände und Türen der Kellerabteile werden mit Metallrost-Elementen ausgeführt.

16) Wohnungseingangstüren

- Wohnungseingangstüren mit Doppelfalz als Brandabschlüsse, einbruchhemmend, WK 2/RC 2, glatte Holztüren mit weißer Oberfläche, Drückergarnitur in Edelstahl (Schachermayer GEHRUNG, oder ähnlich) mit außen Knauf, innen Drücker, mit Langschild, Zylinder und Spion (mit Namenschild und graviertes Topnummer), Klimaklasse, U-Werte und Schalldämmmaß laut Bauphysik, Stahlzarge mit Doppelfalz und einbruchhemmend für WK 2/RC 2 geeignet, in RAL-Farbe laut Architekt, Bodentürstopper beweglich, Fliesentürstapel mit Profil eingefasst inkl. eingearbeiteter Lippendichtung.

17) Zimmertüren

- Mit Holzzargen in gefälzter Ausführung und Gummidichtung; Oberfläche der Zargen und Türblätter weiß glatt lackiert.
- Die Sichtbeschläge sind als Niro-Rosettendrücker vorgesehen. WC und Bad erhalten WC-Beschläge, die restlichen Türen werden mit Buntbartschlüssel montiert.
- Bei Raumverbund sind die Innentüren, wo technisch erforderlich, im unteren Bereich mit Lüftungsgitter ausgestattet.