

Bau- und Ausstattungsbeschreibung





Inhalt

1	Liegenschaft	3
2	Baustoffe und Konstruktion	3
3	Ausstattung Wohnungen	6
3.1	Heizung	6
3.2	Kühlsystem	6
3.3	Empfangseinrichtungen	7
3.4	Stromversorgung	7
3.5	Elektroinstallationen	8
3.6	Sanitärausstattung	12
3.7	Bodenbeläge	14
3.8	Wände, Decken	14
3.9	Türen, Fenster und Fenstertüren	15
3.10	Brüstungen, Geländer	15
4	Ausstattung Allgemeinbereiche	16
4.1	Anlagen und Systeme	16
4.2	Bodenbeläge	16
4.3	Wände, Decken	16
4.4	Türen, Fenster und Fenstertüren	17
4.5	Außenanlagen, Spenglerarbeiten	17
5	Abschließende Hinweise	18



1 Liegenschaft

Die KBB Immobilien GmbH errichtet auf der Liegenschaft Ratmannsdorfgasse 15 folgendes Bauvorhaben:

Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt zentral über ein Stiegenhaus samt Aufzug. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche in Form von Terrasse, Balkon, Loggia und/oder Garten, sowie ein Kellerabteil. Im Garagengeschoss befinden sich 7 PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, und die Parteienkeller. Im Gartengeschoss befinden sich der Kinderwagenraum und die Haustechnikräume.

2 Baustoffe und Konstruktion

Fundament

Stahlbetonfundamentplatte

Mauerwerk

Außenwandkonstruktion unter Niveau	Stahlbeton- bzw. Bohrpfahlwände mit Wärmedämmung im Wohnungsbereich
Außenwandkonstruktion über Niveau	Stahlbetonwände mit Wärmedämmung WDVS fein verputzt, tlw. Kunststeinfassade in Gartengeschoss und Erdgeschoss
Zwischenwände zu Stiegenhaus	Stahlbetonwände, wohnungsseitig gespachtelt, stiegenhausseitig tlw. mit Vorsatzschale gedämmt
Zwischenwände innerhalb der Wohnung	Stahlbetonwände bzw. Mauerwerk
Wohnungstrennwände zw. Wohneinheiten	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale
Parteienkeller	Lamellentrennwände



Decken

Kellerdecke	Stahlbetondecke gedämmt im Bereich der oberhalb liegenden beheizten Räume
Geschossdecken	Stahlbetondecke
Wohnungintern	Deckenuntersicht Stahlbetondecke gespachtelt + tlw. GK-Decken
Vordächer	STB-Vordach mit integrierten Lichtspots

Fußbodenaufbau

Auf Kellerdecke	Schüttung, Trittschalldämmplatten und Heizestrich
Auf Geschossdecken	Schüttung, Trittschalldämmplatten und Heizestrich

Dach

Flachdach + Schrägdach	Nicht belüftetes Grün- bzw. Kiesdach (Umkehrdach bzw. Warmdach) lt. bauphysikalischen Erfordernissen, Stahlbetonplatte lt. statischen Erfordernissen
Schrägdach	Eternit bzw. Blechdeckung, Holzkonstruktion inkl. Wärmedämmung lt. bauphysikalischen Erfordernissen, Stahlbetonschräge lt. statischen Angaben

Balkone

Balkone	Stahlbeton thermisch getrennt mit Isokorb; Bodenbelag: Beton- bzw. Kunststeinplatten in Riesel verlegt Stabgeländer beschichtet
---------	---

Terrassen

Terrassen	Stahlbetondecke Bodenbelag: Beton- bzw. Kunststeinplatten in Riesel verlegt Stabgeländer beschichtet tlw. begrünte oder geschotterte Flachdächer
-----------	---





3 Ausstattung Wohnungen

3.1 Heizung

Heizung

System	Die Bereitstellung der Wärmeenergie für die Raumheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt über ein zentrales Luftwärmepumpensystem. Fußbodenheizung in den Wohnungen (und elektrische Handtuchheizkörper, <i>siehe Punkt 3.6</i>)
Steuerung	Die Regelung erfolgt über Bedienelemente in den einzelnen Aufenthaltsräumen.
Verbrauchs-Zählung	Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler

3.2 Kühlsystem

Deckenkühlung

System	Die Kühlung der Wohnbereiche erfolgt über ein Deckenkühlsystem von Waema
Steuerung	Die Regelung erfolgt über Bedienelemente in den Aufenthaltsräumen



3.3 Empfangseinrichtungen

Empfangseinrichtungen

Kabel-TV Empfangseinrichtungen

Wenn technisch durchführbar wird ein Telekabel-Hausanschluss mit einem Verteiler im Elektroraum hergestellt. Die Zuleitung erfolgt bis in den Wohnungsverteiler in den Wohnungen (Leerverrohrungen zwischen Elektro-/Medienverteiler und den Anschlusspunkten). Die Herstellung der Telekabel-Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.

Telekom Empfangseinrichtungen (A1)

Wenn technisch durchführbar wird ein Telekom-Hausanschluss mit einem Verteiler im Elektroraum hergestellt. Die Zuleitung erfolgt bis in den Wohnungsverteiler in den Wohnungen (Leerverrohrungen zwischen Elektro- / Medienverteiler und den Anschlusspunkten). Die Herstellung der Telekom-Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.

SAT-Anlage

Es wird eine fertig installierte SAT-Anlage ausgeführt. SAT-Schüssel am Dach sowie Verkabelung bis zum Elektro-/Multimedia Verteiler und den TV-Anschlusspunkten (Leerverrohrung).

3.4 Stromversorgung

Empfangseinrichtungen

Systeme

Die Stromversorgung erfolgt primär aus dem öffentlichen Stromnetz der Stadt Wien; Am Dach ist eine Fotovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromgewinnung situiert.



3.5 Elektroinstallationen

Nachstehende Ausstattung ist als Standardausstattung zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl der Wand- und Deckenauslässe wird an die Größe der Räume angepasst und sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Ausstattung lt. Elektroplan:

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum	1	E-Verteilerkasten inkl. aller notwendigen Sicherungen und FI. Schalter, M.M. Verteilerkasten, Audio Sprechanlage Bedienfeld
	1-2	Lichtschalter
	1-2	Deckenlichtauslässe
	2	Schuko -Steckdosen
Balkon / Terrasse	1	Außenleuchte
	1	Schuko-Steckdose feuchtraumbeständig
	1	Ausschalter für Balkon- bzw. Terrassenlicht innenseitig
Wohnraum	2-3	Lichtschalter
	2-3	Deckenlichtauslässe
	2	1-fach Schuko-Steckdosen
	2	2-fach Schuko-Steckdosen
	1	Multimedia Dose (DM 25 mm Leerverrohrung inkl. Vorspanndraht, für Telekabel zu Multimedia Verteilerkasten)
	1-3	Rollladenschalter für Verdunkelung
	1	Anschluss für Raumthermostat



Bereich	Anzahl	Detail
Wohnküche	2	2-fach Arbeitssteckdosen
	5	Steckdosen für (Kühlschrank, Herd (Starkstrom), Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikro)
	1	Wandlichtauslass inkl. Schalter
	1	Deckenlichtauslass inkl. Schalter
	1	Anschluss für Raumthermostat
Elternschlafzimmer	1-2	1-fach Schuko-Steckdosen
	1-2	2-fach Schuko-Steckdosen
	1	Deckenlichtauslass
	1	Multimedia Dose (DM25 mm Leerverrohrung inkl. Vorspanndraht, für Telekabel zu Multimedia Verteilerkasten)
	1-2	Lichtschalter
	1-2	Rollladenschalter für Verdunkelung
	1	Anschluss für einen Raumthermostat
Zimmer	2	1-fach Schuko-Steckdosen
	1	2-fach Schuko-Steckdose
	1	Deckenlichtauslass
	1	Multimedia Dose (DM 25mm Leerverrohrung inkl. Vorspanndraht, für Telekabel zu Multimedia Verteilerkasten)
	1	Lichtschalter
	1-2	Rollladenschalter für Verdunkelung
	1	Anschluss für einen Raumthermostat





Bereich	Anzahl	Detail
Bad	1	Deckenlichtauslass
	1	Lichtauslass über dem Waschtisch
	1	Anschluss für einen Feuchtraumlüfter
	2-3	Licht- bzw. Lüftungsschalter
	1	2 - fach Schuko-Steckdose
	1	Schuko-Steckdose für Waschmaschine
	1	Schuko-Steckdose für Trockner
	1	Rollladenschalter für Verdunkelung
	1	Anschluss für einen Raumthermostat
	1	Anschluss für einen elektrischen Handtuchheizkörper
WC	1	Deckenlichtauslass
	1	Anschluss für einen Feuchtraumlüfter
	1-2	Licht- bzw. Lüftungsschalter
Abstellraum	1	Deckenlichtauslass
	1	Lichtschalter
	1	1- fach Schuko-Steckdose



3.6 Sanitärausstattung

Die genaue Lage und Anzahl der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bereich	Elemente	Detail
Bad / Dusch-WC	Bad-Waschtisch	Villeroy-Boch od. glw <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
	Badewanne	Villeroy-Boch od. glw <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
	Dusche	Walk-In Dusche, verfließt mit Duschrinne ohne Duschtrennwand <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
	Lüftung Bad / WC	Feuchtraumlüftung mechanisch, Abluft über das Dach
	WC	Villeroy-Boch wandhängend od. glw <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
	WC-Handwaschbecken	Villeroy-Boch od. glw <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
	Handtuch-Heizkörper	KERMI-Designheizkörper Basic-E
	Armaturen Waschtisch- und Handwaschbecken	Grohe Unterputz od. glw <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
	Armaturen Dusch- und Badewannen	Grohe Unterputz od. glw <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
Waschmaschinen-Anschluss (alternativ im Abstellraum)	Einbausiphon und Einlaufventil	
Küche / Kochnische	Anschlüsse	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler
	Dampfabzug Küche	Dunstabzugshaube mit Umluftfunktion inkl. Kohlefilter
Wohnbereich	Klimaanlage	Deckenkühlung - Waema <i>(siehe auch Punkt 3.2)</i>
Außenanlagen	Kemperventile	Frostsicheren Wasseranschluss auf Terrassen und Balkonen





3.7 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Zimmer	Bauwerk Dielenparkett od. gleichwertiges, <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
Badezimmer, WC, Abstellraum	Emil Ceramica - Landscape od. gleichwertiges, <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>
Balkone, Terrassen	Emil Ceramica od. gleichwertiges, <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>

3.8 Wände, Decken

Bereich	Detail
Vorraum, Wohnküche, Abstellraum, Zimmer	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis
Badezimmer, WC	Emil Ceramica - Landscape od. gleichwertiges, <i>Detailbeschreibung siehe Produktkatalog</i>





3.9 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	Türblätter: Röhrenspantüren weiß; Zarge: Holz; weiß; Beschläge: Edelstahl gebürstet
Wohnungseingangstür	Türblätter: Einbruchhemmende Brandschutztüre, Türblatt weiß, WK 3 Zarge: Stahl; Umfassungszarge; Farben lt. Angaben des Architekten
Fenster, Fenstertüren	Holz-Alu-Fenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Dreh-Kippbeschlag bzw. Schiebetür bzw. Fixverglasung lt. Plan und nach Anforderungen Bauphysik, innen Weiß, außen in Farben lt. Angaben des Architekten, Abmessungen lt. Plan
Dachflächenfenster	Dachflächenfenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung, lt. Plan und nach Anforderungen Bauphysik, innen weiß, außen in Farben lt. Angaben des Architekten, Abmessungen lt. Plan
Sonnenschutz	Raffstores, elektrisch steuerbar Verdunkelung bei den Dachflächenfenstern, elektrisch steuerbar

3.10 Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Balkone	Stabgeländer in Farben lt. Angaben des Architekten
Dachterrassen	Verputzter Vollwärmeschutz, Stabgeländer in Farben lt. Angaben des Architekten



4 Ausstattung Allgemeinbereiche

4.1 Anlagen und Systeme

Bereich	Detail
Aufzug	Barrierefreier Aufzug über alle Geschoße
Schließanlage	Mechanisches Schließsystem für Haustor, Wohnung, Parteienkeller und Postkasten; 5 Schlüssel
Nebenräume	Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellplätze, Müllplatz
Gegensprechanlage	Jede Wohnung verfügt über eine (Video-)Sprechanlage, die mit der Gegensprechanlage verbunden ist.

4.2 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Stiegenhäuser	Feinsteinzeug - Emil Ceramica od. gleichwertiges
Garage und Rampe	STB-Platte bzw. Estrich beschichtet; Markierung der Stellplätze
Fahrradabstellplatz	STB-Platte bzw. Estrich beschichtet
Parteienkeller, Kinderwagenraum, Haustechnikräume	STB-Platte bzw. Estrich beschichtet

4.3 Wände, Decken

Bereich	Detail
Stiegenhäuser	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis
Garage	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis bzw. Kellerdeckendämmung



4.4 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Zugang straßenseitig	Glas-Alu Portal lt. bauphysikalischen Erfordernissen und lt. Plan in Farben lt. Angaben des Architekten
Türen zu den allgemeinen Räumen	Stahltüren, nach Erfordernis selbstschließend und brandbeständig
Fenster, Fenstertüren, Fixverglasungen	Glas-Alukonstruktionen lt. bauphysikalischen Erfordernissen und lt. Plan in Farben lt. Angaben des Architekten
Dachflächenfenster	Dachflächenfenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung, lt. Plan und nach Anforderungen Bauphysik, innen Weiß, außen in Farben lt. Angaben des Architekten, Abmessungen lt. Plan

4.5 Außenanlagen, Spenglerarbeiten

Bereich	Detail
Zugang / Zufahrt	Beton- bzw. Kunststeinplatten in Riesel verlegt
Garagenrampe	Beton, beschichtet bzw. Gussasphalt geriffelt
Ebenerdige Terrassen und Gärten	Beton- bzw. Kunststeinplatten in Riesel verlegt, bzw. Begrünung auf Humus oder Substrat; Stromanschluss und frostsicherer Wasseranschluss
Spenglerarbeiten	Hochzüge, Anschlüsse oder Attikaverblechungen usw. werden aus beschichtetem Aluminiumblech, Zinkblech oder verzinktem Stahlblech gefertigt



5 Abschließende Hinweise

Die Bauträgerin behält sich vor, die angeführten Materialien und die angeführte Ausstattung (insbesondere jene im Produktkatalog) durch gleich- oder höherwertige Materialien / Ausstattung ohne Zustimmung des Wohnungskäufers / der Wohnungskäuferin zu ersetzen. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (und auch des Produktkatalogs) möglich. Die Bauträgerin ist schließlich auch zu einem Ersatz von Materialien / Ausstattung berechtigt, wenn die in den BAB und im Produktkatalog angeführten Materialien / Ausstattung aufgrund von aktuellen Lieferschwierigkeiten (Covid, Ukrainekrieg) nicht oder nicht in absehbarer Zeit lieferbar sind. Der / die WohnungskäuferIn wird über solche Änderungen ehestmöglich informiert.

Die Innenausstattung wird dem / der WohnungskäuferIn zu einem vorab bekannt gegebenen Termin zur Bemusterung vorgelegt. Sonderwünsche des Wohnungskäufers / der Wohnungskäuferin in Bezug auf die Ausstattung und / oder Ausführung werden von der Bauträgerin nach Prüfung berücksichtigt, wenn sie rechtzeitig bekannt gegeben werden, technisch umsetzbar sind und nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder behördliche Auflagen verstoßen. Die damit verbundenen Mehrkosten werden dem / der WohnungskäuferIn vorab bekannt gegeben und sind im Voraus nach Rechnungslegung durch die Bauträgerin zu begleichen.

Farb- und Strukturabweichungen bei natürlichen Materialien (wie z.B. Parkettböden) sowie bei Silikon- und Acrylfugen, witterungsbedingte Abnutzungen (z.B. an der Fassade oder an den Terrassen) und durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung des Materials entstandene Haarrisse (z.B. an den Wänden) stellen keine Mängel dar und berechtigen daher nicht zur Gewährleistung. Davon ausgenommen sind Überschreitungen von allenfalls bestehenden Toleranzgrenzen in anwendbaren ONORMEN.

Die in den Plänen angeführten Flächen sind Planmaße und basieren auf der Einreichplanung. Die Planmaße können von den Naturmaßen abweichen, weshalb für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung unbedingt Naturmaße zu nehmen sind. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Küchen oder Leuchtkörper) und Pflanzen dienen nur der Illustration von Einrichtungsvorschlägen und sind nicht vom Leistungsumfang der Bauträgerin umfasst.

Bauträger

KBB IMMOBILIEN GMBH

Vermarktung



MICHAEL LEBER IMMOBILIEN

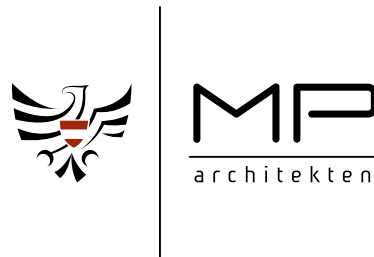
office@loka.wien
www.loka.wien
+43 1 226 60 44

Projektbegleitung



www.fsm.law
office@fsm.law
+43 1 890 60 36

Architekten



www.mp-architekten.at
office@mp-architekten.at
+43 1 505 26 69






Loka
Leben in Lainz