

QUARTETT Vösendorf

4 Doppelhaushälften

Zeisiggasse 4 & 6, 2331 Vösendorf
Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Ein Projekt der Aureas GmbH

AUREAS
AUSTRIAN REAL ASSETS

Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung	3
2. Aufschließung	3
3. Bauwerk	4
4. Technik	5
4.1 Elektrotechnik	5
4.2 Heizung-Kühlung-Lüftung-Sanitär	6
5. Innenausstattung	8
5.1 Bodenbeläge	8
5.2 Wandbeläge	8
5.3 Zargenlose Innentüren	8
5.4 Glasgeländer	9
5.5 Sanitärgegenstände	9
5.8. Fensterbretter	9
6. Außenhülle	9
6.1 Fassade	9
6.2 Fenster	10
6.3 Beschattung	10
6.4 Dachflächenfenster	10
6.5 Flachdachfenster	10
6.6 Absturzsicherung	11
6.7 Dachdeckung	11
6.8 Bleche	11
6.8 Fensterbretter	11
7. Hinweise	12

1. Projektbeschreibung

In der Zeisiggasse 4 und 6 in Vösendorf entstehen zusammen 4 Doppelhaushälften auf drei Geschoßen in schlüsselfertiger Ausführung und exklusiver Ausstattung.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Garten, welcher auch über versperrbare Gartentüren von den Allgemeinflächen erreichbar ist.

Über eine gemeinsame Zufahrt sind zwei PKW-Stellplätze jeder Einheit zugeordnet. Je zwei Einheiten werden einen eigenen Eingang zur Liegenschaft haben, wo unmittelbar die Fahrradstellplätze, sowie der Müllplatz angeordnet ist, über einen Gehweg gelangt man zum Laubengang, über den alle Einheiten erschlossen sind.

Das Erdgeschoß verfügt über WC, Abstellraum, Küche mit Speis, großzügigen Wohnraum und einen Technikraum.

Im Obergeschoß sind drei Zimmer, sowie ein Bad, ein separates WC, sowie ein Abstellraum geplant. Im Dachgeschoß befinden sich in den Einheiten auf Z4 weitere zwei Räume, ein Badezimmer und ein WC, sowie eine Terrasse. In den Einheiten Zeisiggasse 6 ist ein Masterbedroom mit Schrankraum, Badezimmer, Schlafbereich und Terrasse vorgesehen.

Jede Einheit wird mit einem eigenen High-Skimmer-Pool ausgestattet.

In den Grünflächen werden Gartenblechhütten errichtet, worin sich die Pooltechnik befindet. Die Hütten werden mit Wasseranschluss und Steckdose ausgestattet.

2. Aufschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine gemeinsame Einfahrt. Diese, sowie die PKW Stellplätze und der Laubengang werden in versickerungsfähiger Pflasterung, sowie dazwischenliegenden Feinkies ausgeführt.

Niederschlagswasser wird gesammelt in insgesamt 4 Sickerschächte, welche sich am Vorplatz befinden, geleitet und auf Eigengrund versickert.

Der Stromanschluss befindet sich für alle Einheiten straßenseitig an der Grundgrenze zum öffentlichen Gut auf der Zeisiggasse 6. Es ist ein Schleifenkasten vorgesehen, in dem sich Zähler für jede Einheit und ein zusätzlicher für die Allgemeinbeleuchtung befinden.

Die Versorgungsleitungen zu den einzelnen Einheiten führen unterirdisch vom Anschlusskasten in die einzelnen Technikräume.

Jeweils auf Zeisiggasse 4 und Zeisiggasse 6 ist je ein Wasserzählerschacht am Vorplatz angeordnet, worin jeweils ein Hauptzähler und Subzähler für die Einheiten sowie einer für den Wasseranschluss auf dem Vorplatz verbaut werden.

Das Schmutzwasser wird gesammelt an der Grundgrenze ins öffentliche Kanalnetz geleitet. Hierfür ist ein Übergabeschacht mit Rückstauklappe sowie ein Putzstück im Bereich der Einfahrt vorgesehen.

An der Grundgrenze der Zeisiggasse 6 wird in Anlehnung an den Stromanschluss ebenfalls die Verrohrung für das Internetnetz verlegt und zu den jeweiligen Mediaverteilern in den Technikräumen geführt. Der Anschluss ist jeweils durch die Käufer mit dem jeweiligen Betreiber abzuklären.

3. Bauwerk

Das Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise errichtet. Zum Einsatz kommen Hochloch-Planziegel der Marke Wienerberger sowie Stahlbetonwände und Stützen nach statischen Erfordernissen. Als Oberfläche ist ein Kalk-Gips-Innenputz in Q2-Qualität mit Innendispersion bemalt vorgesehen.

Das Dach wird ebenfalls Massiv in Form eines Flachdachs mit einseitiger Dachschräge ausgeführt. In den Schrägen werden zur Belichtung Dachflächenfenster verbaut. Am Flachdach kommt ein Flachdachfenster zur Belichtung des Stiegenhauses zum Einsatz. Das Gebäude wird nach Stand der Technik errichtet. Thermische Anforderungen aus der OIB sowie der Bautechnikverordnung werden erfüllt.

Die Außenwände, Dächer und Terrassen im Dachgeschoß werden mit einem Wärmedämmverbundsystem aus expandiertem Polystyrol thermisch gedämmt. Unterhalb der Bodenplatte, sowie seitlich angrenzend an das Erdreich werden ebenfalls Dämmplatten verlegt.

Die Außenwände werden aus 25-38 Wienerberger Porotherm Plan mit Dryfix hergestellt.

Die Innentrennwände sind, bis auf vereinzelte Stahlbetonwände, aufgrund statischer Erfordernisse, 12 cm in Plan Hochlochziegel geplant.

Die Mittelmauer zwischen zwei Einheiten wird als doppelschalige 2x20cm Hochlochziegelmauer Plan mit dazwischenliegender mineralischer Dämmung ausgeführt.

WC-Rückwände, sowie die Rückwände im Technikraum werden aus Gipskarton-Vorsatzschalen hergestellt, um dahinter die Gebäudeinstallationen zu führen.

Die Bauwerksabdichtung wird 30 cm über Geländeoberkante, auf den Dächern, Terrassen sowie auf der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchte ausgeführt.

Ein Kamin ist vorbereitet und wird über das Dach geführt.

Der Blitzschutz wird ebenfalls nach Stand der Technik mit Nichtrostendem Stahl unterhalb der Bodenplatte hergestellt und ein umfangreicher Blitzschutz angeschlossen.

Die Raumhöhen werden zwischen 2,60m und 2,70m liegen.

Die Decken werden in Ortbeton mit Stahlbewehrung nach statischen Maßnahmen mit eingelegten Kühlleitungen und mit einem Zementestrich mit Fußbodenheizung ausgelegt auf 2,0 kN/m² Nutzlast ausgeführt.

Die Stiegen sind als Stahlbeton Fertigteile mit VSG-Glasgeländer und Holzbelagtrittstufen 11-14 mm und Setzstufen aus weißen Holzplatten festgelegt.

4. Technik

4.1 Elektrotechnik

Jede Haushälfte wird über den jeweiligen Technikraum mit einem Stromanschluss versorgt. Stromverteiler und Mediaverteiler befinden sich ebenfalls im Technikraum. Sämtliche Installationen werden nach Stand der Technik ausgeführt.

Die Allgemeinflächen erhalten einen eigenen Zähler, über den der Stromverbrauch für das Einfahrtstor und die Außenbeleuchtung gemessen werden.

Die Abrechnung erfolgt in Eigenverwaltung der WEG bzw. Hausverwaltung.

Licht

In den Stahlbetondecken werden Halox 100 Dosen für Ortbetondecken verbaut und Einbauspots lt. Ausstattungsbeschreibung eingebaut. Wohn- und die jeweils großen Schlafräume mit Umkleidenische im 1.OG, Badezimmer, sowie Gänge werden mit LED Spots ausgestattet, zusätzlich wird das Masterbedroom und das jeweils große Schlafzimmer im 1.OG mit Spots und Schaltern für eine "Beistelltischbeleuchtung" ausgestattet. Kleine Schlafräume (Kinderzimmer), Nebenräume erhalten einen Lichtauslass. Für Essgelegenheiten werden zusätzlich Deckenauslässe für Hängelampen vorgerichtet.

In den Stiegenaufgängen werden LED-Unterputzprofile eingebaut und LED-Streifen sollen den Aufgang beleuchten. Der Laubengang wird ebenfalls mit LED-Streifen in der Wärmedämmverbundfassade beleuchtet.

Sämtliche Raffstore sind elektrisch bedienbar, hierfür werden Schalter in jeden Raum mit Raffstore eingebaut.

E-Mobilität

Leerrohre werden vom Technikraum zu je einem Stellplatz pro Einheit für die nachträgliche Ausstattung von E-Ladesäulen geführt.

Steckdosen

In Wohnzimmern werden mindestens 5 Steckdosen, in Schlafzimmern mindestens 5, in Abstellräumen mindestens zwei, in Gängen mindestens eine Steckdose verbaut.

In der Küche werden mindestens 7 Steckdosen und ein Starkstromanschluss hergestellt. Sowie ein Deckenauslass für den optionalen Anschluss eines Dunstabzugs an der Decke. (Die Kühldecke wird vom Mittelpunkt in einem Radius von 60cm ausgelassen, damit es bei der Montage eines Dunstabzugs zu keiner Beschädigung kommt.)

Schalterprogramm

Es ist das Schalterprogramm LS 990 in Mattschwarz der Firma Jung vorgesehen. Alle Schalter, Steckdosen und Thermostate sollen einheitlich abgestimmt sein und dieser Serie entsprechen.

Außenflächen

Je Terrasse wird mindestens eine Außensteckdose vorgesehen. Die Beleuchtung erfolgt über Wandleuchten.

Alarmanlage

Je Einheit wird eine Jablotron 100 Alarmanlage mit Funkmodulen eingebaut, welche an jedem Fenster und Türen montiert werden und einen Einbruchschutz gewährleisten. An der Außenwand werden sichtbar Sirenen montiert. Die Anlage ist per App bedienbar.

4.2 Heizung-Kühlung-Lüftung-Sanitär

Heizung

Jede Hälfte wird über eine eigene Luftwärmepumpe ausgelegt auf den jeweiligen Heiz- und Kühlbedarf jeder Wohneinheit beheizt. Die Außengeräte befinden sich im jeweils an den Grundgrenzen straßenseitig und die Innengeräte (mit integriertem Speicher) im Technikraum.

Im Zementestrich verläuft die Fußbodenheizung, welche angenehm je nach Außentemperatur automatisch in den Heizbetrieb schaltet.

Die Regelung der Heizung erfolgt über eine Regelgruppe, die außentemperaturabhängig gesteuert ist.

Warmwasser

Das Warmwasser wird mittels der Wärmepumpe aufbereitet. Die Inneneinheit verfügt über einen Warmwasserspeicher.

Kühlung

Die Kühlung erfolgt über eine Bauteilaktivierung, bei der im Beton Kühlleitungen verlegt sind, die von der Wärmepumpe gekühltes Wasser durch die Rohre führen und über die Fläche der Stahlbetondecke die Räume kühlen. Die Verteilung des kühlen Wassers erfolgt über ein sauerstoffdiffusionsdichtes Kunststoffrohr. Die Verteiler sind als Unterputzverteiler mit einer Revisionsöffnung vorgesehen, diese befinden sich in den Bädern bzw. vereinzelt auch in den Vorräumen. Die Verteiler sind jeweils mit einer Vorlauf- und Rücklaufabspermmöglichkeit ausgestattet.

Die Häuser werden mit einer witterungsgeführten Regelung versehen, sodass die Wärmepumpe automatisch in Kühl- bzw. Heizbetrieb schaltet und eine behagliche Temperatur gewährleistet ist.

Lüftungsinstallation

Für die Entlüftung der WC und Badezimmer sind Einzelraumventilatoren vorgesehen. Die Ausblasung erfolgt über Deflektorhauben über Dach. Die Abluftleitungen werden als Sammelleitungen über Dach geführt.

Lüfter: vorraussichtlich Helios ELS-VN 100 (60-100 m³/h)

Außenflächen

Sämtliche Terrassen erhalten jeweils einen frostsicheren Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Auslaufventil der Marke Kemper. Zusätzlich werden die Gartenhütten mit einem Wasseranschluss versehen, welcher saisonal zu entleeren ist.

5. Innenausstattung

5.1 Bodenbeläge

Feinsteinzeugfliesen Format 60x120

Fabrikat laut Gestaltungskonzept

Räume : Vorraum, Abstellräume, Speis, Bäder und Wcs

Parkett Eiche Fischgrät 14 mm Stärke klassisch verlegt

Fabrikat laut Gestaltungskonzept

Räume : Wohnzimmer, Küche, Gänge OG & DG, Zimmer und Schrankräume

5.2 Wandbeläge

Die Ziegelwände werden mit Kalk-Gips-Innenputz verputzt, die Ecken werden mit frostfreien Stahlprofilen verstärkt. Im Badezimmer kommt aufgrund der Luftfeuchtigkeit Kalk-Zement-Innenputz zum Einsatz.

Feinsteinzeug Format 60x120

Farbe und Ausführung der Höhe nach Gestaltungskonzept

Räume : Bäder und WCs

2x Innendispersion Antrich

Farbe : Weiß

Räume : Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Gänge, Zimmer, Schrankräume, Abstellräume und Speis

Einzelne Spachtelverschlüsse und Verbesserungen führen zu Schattenbildungen und minimalen Oberflächenunterschieden, diese stellen keine Mängel dar.

5.3 Zargenlose Innentüren

Zargen

Versteckte, wandbündige Aluminiumzargen mit verdeckten Bändern

Teilweise Revers, sodass immer von außen die zargenlose Fuge zum Türblatt sichtbar ist.

Türblätter

Röhrenspantürblatt 80x210

Farbe : Weiß

Beschläge : hochwertige Griffe matt Schwarz mit Magnetfallenschloss

Schiebetüren

Sowohl in der Ziegelmassivwand liegende Eclisse-Elemente, in welche Holztürblätter mit Muschelgriff und Bremsen eingehängt werden, als auch aufputz-schienengeführte Holztürblätter, wo statisch eine tragende Wand erforderlich ist.

5.4 Glasgeländer

Die Stiegen erhalten ein VSG-Glas Geländer, welches mit Punkthaltern an der Stahlbetonlaufplatte montiert sind.

5.5 Sanitärgegenstände

Die Sanitärgegenstände sind der Ausstattungsliste zu entnehmen. Hierbei werden Unterputzarmaturen von Hansgrohe und Waschtische von Laufen Serie Val zum Einsatz kommen. Freistehende Badewannen Riho Serie Inspire. Die WCs im Erdgeschoß werden zusätzlich zum Tiefspüler-WC von Laufen Serie Pro mit einem Pissoir Laufen Serie Vila mit Sensor-Steuerung versehen. In den WCs sind Aufputz-Einhandmischer der Marke Laufen geplant.

5.8. Fensterbretter

Die Fensterbretter werden in Mineralguss von der Firma Helopal hergestellt.
Farbe Weiß

6. Außenhülle

6.1 Fassade

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem mit einer 18cm starken EPS-F-Plus-Dämmung mit Kunstfaser, verstärkter Spachtelung und 1,5-2,0mm feinen Strukturoberflächenputz ausgeführt.

Farben lt. Visualisierungen. Tatsächliche Farben können aufgrund von Lichtverhältnissen und Struktur des Putzes abweichen.

6.2 Fenster

Die Fenster werden als Holzfenster mit Aludeckschalen an der Außenfläche ausgeführt. Zum Einsatz kommen 3-fach-Isolierverglasungen mit Gasfüllung.

Die Farbgebung erfolgt Außen abgestimmt auf die Fassade und Innen Schwarz deckend lackiert, passend zum Schalterprogramm und LED-Beleuchtung in den Decken.

6.3 Beschattung

Die Beschattung der Fensterflächen, ausgenommen der Dachflächenfenster, erfolgt über elektrisch bedienbaren Aluminium-Raffstore, welche in einem Unterputzkasten in der Fassade eingebaut sind und an Unterputzfürungen in der Fensterlaibung geführt werden. In jedem Zimmer mit Raffstore wird ein Schalter mit Auf- und Abtaster verbaut.

Das Flachdachfenster am Dach wird mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgeführt, welcher über Regen- und Windsensoren verfügt, sodass sich diese Fenster automatisch schließen, falls ein Regen oder stärkerer Wind aufzieht.

6.4 Dachflächenfenster

In Dachschrägen werden Dachflächenfenster der Marke Velux verbaut. Diese sind als Holz-Alu Konstruktionen ausgeführt. Eine Beschattung ist nicht vorgesehen und kann jederzeit nachträglich mittels Solar-Raffstore nachgerüstet werden.

Außen werden die Fenster in Anthrazit und Innen weiß ausgeführt.

6.5 Flachdachfenster

Über den Stiegen werden in der Decke über dem Dachgeschoß Flachdachfenster angeordnet. Diese bieten eine Belichtung des Stiegenhauses und werfen auch Licht bis in das Erdgeschoß. Die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter. Das Fenster ist ausgestattet mit einem außenliegenden Rollladen, welcher ebenfalls per Schalter bedient wird und mit Regen und Windsensoren verbunden ist und bei Bedarf automatisch schließt. Vorgesehenes Produkt : Flachdachfenster der Marke Lamilux Modell F100

6.6 Absturzsicherung

Die Absturzsicherung auf der Terrasse ist als seitlich montiertes VSG-Glasgeländer mit Punkthaltern oberhalb der Abdichtungsebene auf Brüstungen vorgesehen. Seitlich wird die Terrasse durch fix montierte Blumentröge abgegrenzt.

6.7 Dachdeckung

Die Dachdeckung erfolgt in Aluminiumblech der Marke Prefa. Die Form erfolgt nach Gestaltungskonzept des Bauträgers entweder in Bahnen mit Stehfalz oder Dachplatten.

6.8 Bleche

Sämtliche Spenglerbleche, Mauerabdeckungen, Patentsaumstreifen, Regenfallrohre, Regenfangkästen etc. werden in Aluminiumblech in Anthrazit hergestellt.

6.8 Fensterbretter

Außenfensterbänke werden in Anthrazit Aluminiumblech ausgeführt.

7. Hinweise

Die Doppelhaushälften werden schlüsselfertig übergeben und beinhalten keine Küchen, Möbel, Kaminöfen, Terrassenmöbel, Beleuchtungskörper, Lampen außer die LED-Einbauspots, wie beschrieben. Ferner ist anzumerken, dass jegliche Ausstattung, Bäume, Büsche, Möbel, bauliche Anlagen, Zäune, etc., welche in Visualisierungen/Schaubildern oder Plänen zu erkennen sind und nicht in dieser Bau-und Ausstattungsbeschreibung Erwähnung finden, nicht inkludiert. Gerne können Sie uns im Zweifelsfall um Auskunft bitten. Die Terrassenflächen können sich in der Gestaltung und Größe geringfügig ändern.

Die Planung kann je nach statischen, technischen, bauphysikalischen oder handwerklichen Erfordernissen abgeändert werden. Produkte können aufgrund Verfügbarkeit, Lieferzeit oder Optimierungen abgeändert werden, jedenfalls wird der Stand der Technik eingehalten.

Einige Gebäudeteile und technische Anlagen müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise elastische Fugen, Regenwasserabflussanlage, Türen, Pooltechnik, Raffstore, Fenster, Heizung, Lüftung, Kühlung, Absturzsicherungseinrichtung am Dach. Die Wartung ist regelmäßig auszuführen und zu dokumentieren. Es können Mängel auftreten, welche auf die unregelmäßige oder mangelnde Wartung zurückzuführen sind, sodass diese Mangelreklamationen nicht im Rahmen der Gewährleistung bearbeitet werden können. Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und daher werden große Mengen Wasser mit dem Materialen eingebaut, welche über die Zeit heraus trocknen und in sich in der Luftfeuchtigkeit widerspiegeln, daher ist es in den ersten Jahren ab Übergabe notwendig, dass regelmäßig gelüftet wird, um einen Luftaustausch zu gewährleisten und Kondenswasser zu vermeiden. Dies erfolgt am Besten über regelmäßiges Stoßlüften 3-5mal täglich, mindestens einige Minuten.

Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, wenn diese den Bauablauf nicht stören, verzögern oder behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen. Sonderwünsche können jederzeit bekanntgegeben werden. Wir als Aureas GmbH werden uns bemühen, Ihnen die Sonderwünsche zu erfüllen. Die Ausführung der Sonderwünsche bedarf einer Zusatzbeauftragung und ist mit Kosten verbunden.

Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die von dem Bauträger beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach mängelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung käuferseitigen Leistungen beginnen.

Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch! Änderungen der Ausstattungsbeschreibung seitens Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.