BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ZU DEN BEWILLIGTEN EINREICHPLÄNEN VOM 15.02.2022

1220 WIEN, ARAKAWASTRASSE 3 / TOKOISTRASSE 5A

NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 27. 04. 2022



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauführung möglich

1. ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage in geschlossener Bauweise mit insgesamt 178 Wohneinheiten, 4 Apartments und 1 Untergeschoss in 1220 Wien, Ecke Arakawastraße 3 / Tokiostraße in einer Baulücke.

Das Wohnhaus besteht aus 3 Stiegenhäusern, die durch eine gemeinsame Tiefgarage und im EG über die Arakawastraße erschlossen sind. Die Arakawastraße 3 und die Tokiostraße 5 Stiege 1 bilden den Straßentrakt und bestehen aus 9 oberirdischen Geschoßen mit 177 Wohneinheiten. Das Hofhaus (Tokiostraße 5 Stiege 2), besteht aus 3 oberirdischen Geschoßen mit 5 Wohneinheiten, welche über beide Stiegenhäuser erreichbar sind.

Im Untergeschoß befinden sich die Garage für 82 Autoabstellplätze davon 2 barrierefrei, 2 Technikräume, 2 E-Zählerräume, 1 Batterieraum, 1 Wasserzählerraum, 1 Fernwärmeraum, ein Hausversorgungsraum, 1 Fluchtstiege ins EG, die Sickerkoffer 1 bis 4 für die Versickerung auf Eigengrund und der Traforaum (Wiener Netze). Weiters befinden sich in jedem Geschoss vom 1 OG bis zum 2. DG ein bis zwei KIWA bzw. KIWA / Fahrradabstellräume.

Die Eingangsfoyers, die Garagenein- und ausfahrt, die Waschküche, die Müllräume 1 bis 3, 2 Fahrradabstellräume, 1 KIWA / Fahrradraumraum, Fahradabstellplätze im Hofbereich, 1 Kleinkinderspielplatz, 1 Kinder- und Jugendplatz, sowie die Einlagerungsräume befinden sich im Erdgeschoß.

Die 2 Personenliftanlagen des Straßentraktes sind mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet. Die Personenliftanlage des Hofgebäudes ist mit Haltestellen vom EG bis 3.OG ausgestattet.

Straßentrakt Tokiostraße 5a Stg 1:

HWB-Wert:	28,9 kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
fGEE-Wert:	0,75
fGEE-Klasse:	A

Straßentrakt Tokiostraße 5a Stg 2 (Hofgebäude)

HWB-Wert:	47,0 kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
fGEE-Wert:	0,75
fGEE-Klasse:	A+

Straßentrakt Arakawastraße 3::

HWB-Wert:	31,0 kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
fGEE-Wert:	0,75
fGEE-Klasse:	A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

Abbruch	Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten
Fundamente	Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis
Kelleraußenwände	Stahlbetonwände bzw. Bohrpfahlwände, Stärke nach statischem Erfordernis

Kellerinnenwände	Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich
Geschoßdecken	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschall-dämmung und Estrich
Geschoßaußenwände	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien
Innenwände, nichttragend	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 12,5 cm
Innenwände, tragend	Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik
Stiegenhaustreppen	Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen
Dachkonstruktion	Flachdachdachkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung und extensiver Begrünung,. weiteren Aufbauten lt. Plan; Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge	**Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen):** Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nutzschicht von ca. 2,50 mm, Eiche; (z. B. Weitzer, Scheucher od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien **Bad, WC:** Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format mind. 30 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten
Wandbeläge	**Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume:** Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig; **Bad, WC:** Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format mind. 30 x 60 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,20 m hoch **Küchen (Kochnischen):** Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen (Rückseite und Seitenflächen); restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich

Fenster

Wärmegedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Deckschalen (einfärbig beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept) mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. IPM-SCHOBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m²K, Brand- Schallschutz gemäß Bauphysik;
Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: aus Alu-Lamellen. Ansteuerung in allen Wohnungen elektrisch mit Funk bedienbar

Außenrollläden: im EG, elektrisch mit Funk bedienbar, mit Hochschiebesicherung wo ebenerdig eingestiegen werden kann.

Türen

Wohnungsinnentüren (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet weiß, (z. B. Fa. DANA od. gleichwertig), Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche;
wo im Plan eingezeichnet werden Schiebetüren ausgeführt;

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept);
Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB), brandhemmend EI_2 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung.

Kochnischen und Küchen

Küchenblock mit Ober- und Unterbauschränken in den Küchen bzw. Kochnischen lt. Plan bzw. nach Wohnungstyp samt Geräten der Firma Miele, wie z. B. mit Niro-Einbauspüle, integriertem Kühlschrank mit ***Gefrierfach und integriertem Geschirrspüler mit Dekorfront, Einbauherd mit Ceranfeld, Dunstabzug (Umluft), sichtbare Teile der Küchengeräte Edelstahl;
mind. 3 Arbeitssteckdosen und Beleuchtung im Arbeitsbereich;
Oberfläche der Küchenmöbel in Kunststoffbeschichtung mit Uni-Farb- oder Holzdekor mit dazu passender Arbeitsplatte mit gerundeter Vorderkante.

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z. B. LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;
Toilettenpapierhalter;
Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z. B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig);
WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion;
Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z. B. Fa. KALDEWEI od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger.
In den Plänen dargestellte Duschen werden bodeneben mit Glasschwert (Walk in Dusche ohne Tür) ausgeführt.
Kristallspiegel im Bad über die Länge des Waschtisches; fliesenebenen;

Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopfab- und -überlaufgarnitur, (z. B. Fa. Grohe, Hansgrohe, Kludi od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;
ein Waschmaschinenanschluss (über Eckventil und Sifon am Waschtisch) je Wohneinheit;
Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;
mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter

Heizung

Fernwärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung; ausreichend dimensionierter Zentralheißwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage.
In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder zusätzlich mit Handtuchtrockner); Steuerung über einen Zonenventil-Raumthermostat.
Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperreinrichtungen für Heizungsvor– und –rücklauf.

Kühlung

Die Wohnungen im 1. und 2. DG des Straßentraktes sowie alle Wohnungen vom Hofgebäude erhalten eine vollausgestattete Klima-Splitanlage in den Aufenthaltsräumen (Zimmer und Wohnküche).

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. Siemens Delta, Schrack od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;
Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung**;** Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet;
Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;
bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte und einer Steckdose lt. architektonischem Konzept.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz ist bis zum Wohnraum vorgesehen, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung.
Telefon-Leerverrohrung mit Vorspann zu mind. einem Auslass je Wohneinheit;

Gegensprechanlage mit Farbvideofunktion mit Öffnungsfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;
Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen

Oberflächen Balkone und Loggien Beton versiegelt; sämtliche Terrassen, Loggien und Balkone im EG und in den Dachgeschoßen (1. und 2. DG) erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten 60x60x2 od. gleichwertig). Ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon, Loggia oder Terrasse.

ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume	besteht aus Systemwänden; von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar
Abstellraum	für Kinderwagen und Fahrräder
Müllraum	für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss
Garage	Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt
Stiegenhaus	Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farbig beschichtet lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium; Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm
Liftanlage	mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen der 2 Personenliftanlagen des Straßentraktes bzw. Haltestellen von EG bis 3.OG der Personenliftanlage des Hofgebäudes; als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOfW für 8 Personen 630 kg, (z. B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept
Schließanlage	Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z. B. Fa. EVVA oder gleichwertig); 5 Schlüssel je Wohnung; 2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

4. ALLGEMEINE HINWEISE

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des

Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

Wien, Arakawa Projektentwicklungs GmbH & Co KG