



# Kurzbeschreibung für das Wohnhaus Helblinggasse 10 in 1170 Wien

## 1. Vertragsleistung

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet:

- die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion)
- die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag
- die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung.
- die Herstellung der Wasserleitungen sowie sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste.
- Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen entsprechend der Einreichstatik, der Wiener Bauordnung, den Ö-Normen, sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik

## 2. Versorgung

### 2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichtete Steigleitung, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zähleinrichtung befindet sich im Kellergeschoss.

### 2.2 Gasversorgung

Erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, welche an das Gasnetz der Stadt Wien angeschlossen sind.

### 2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die neu errichtete Haussteigleitung, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Gas- und Stromzähler für die Bestandswohnungen befinden sich in eine Kombikasten am Gang. Stromzähler für die DG Wohnungen befinden sich in einem Einfachen Kasten im Gang.

### 2.3 Telefonanschluss Festnetz

Es ist von der Wohnung zur Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.



#### **2.4 Telekabel**

Es ist von der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

#### **2.5 Abwasser**

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

#### **2.6 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Innenhof situiert sind.

### **3. Allgemeines**

- 3.1 Kellerabteile:** Die Kellerabteile werden von der Firma Braun Hergestellt und Montiert. Die Verfügen ein Vorhangschloß und drei Schlüsseln.
- 3.2 Kamine:** In jeder Wohnung steht ein Notkamin zur Verfügung. Der Anschluss eines Ofens ist vom Käufer mit dem zuständigen Rauchfangkehrer abzuklären.
- 3.3 Haueingangstor:** wird neu Geliefert und Montiert.
- 3.4 Stiegenhaus:** Boden wird Verflies. Wände Verspachtelt und Ausgemalt. Decke wird abgehängt und die Notwendigen Revisionsöffnungen hergestellt. Fenster aus Kunststoff, dreifach Verglast.
- 3.5 Fassade:** Im Bestandsobjekt wird die Fassade ergänzt und Neugestrichen. Im Neubau lt. Bauphysik bzw. WDVS.
- 3.6 Aussenanlage:** wird lt. Plan hergestellt.



## **4. Technische Ausführung**

### **Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen- Erfordernissen vorbehalten!**

#### **4.1 Wände**

##### **4.2 Außenwände:**

Nach genehmigter Ausführung; tw. neu gemauerte Außenwände aus keramischen Hochlochziegeln z.B.: Wienerberger oder gleichwertig.

Tragende Leichtbau-Außenwände (bei stat. Erfordernis) Holzriegelwandkonstruktion lt. bauphysikalischer Berechnung. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, Dämmstoffstärke lt. bauphysikalischer Anforderung und Wiener Bauordnung. Innenseite GKTrockenputz oder Innenputz, GK-Vorsatzschale oder entsprechend nach bauphysikalischem Erfordernis.

##### **4.3 Bestehende Drempelwand, Feuermauern und Bestandskaminfeiler**

Sind wohnungsseitig nach bauphysikalischem Erfordernis mit einer Gipskartonvorsatzschale beplankt. Die straßenseitige Drempelwand im Freien ist mit Außenputz versehen.

##### **4.4 Tragende Gangwände und Wohnungstrennwände**

Tragende Leichtbauwände (bei stat. Erfordernis) Holzriegelwandkonstruktion lt. bauphysikalischer Berechnung.

##### **4.5 Wohnungstrennwände statisch nicht tragend**

Die nicht tragenden Wohnungstrennwände werden als Gipskartonmetalldoppelständerwerk ausgeführt. Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung. Die Gesamtstärke beträgt mindestens 22cm.

##### **4.6 Rauntrennwände**

Die statisch nicht tragenden Rauntrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

## **5. Decken**

Decken DG: Unter Fußbodenaufbau tw. Stahlbetonverbunddecke bzw. tw. Stahlträgerkonstruktion über Bestandsdecke. Die Schrägdecken und Decken oberhalb der



Wohnung sind Stahlrahmen/Holzkonstruktionen. Die innere Verkleidung erfolgt mit Gipskarton, Dampfsperre und Dämmstofflage entsprechend Plan und dem bauphysikalischen Erfordernis und behördlicher Bestimmungen. Decken Bestandswohnungen: werden Verspachtelt/Armiert und Ausgemalt.

## 6. Dach

Dachstuhl aus Stahlrahmen und Zimmermannskonstruktion aus Massivholz lt. stat. Berechnung. Wärme gedämmt inklusive raumseitiger Dampfsperre, sowie diffusionsoffener Vordeckung od. gleichwertigem. Eindeckung mit Eternit Rhombusschindeln auf Konterlattung und Lattung. Farbe nach Auswahl AG.

Konstruktionsbeschreibung: Innenverkleidung mind. 2fach 15 mm Gipskarton (Brandschutz F 60 oder laut Baubescheid), darunter dampfbremsende Folie, mind. 20 cm Wärmedämmung zwischen den Dachsparren, Dachsparren Massivholz mit Stahlrahmenverstärkung, Hinterlüftung, Holzdachschalung, diffusionsoffene Dichtungsbahn, Konterlattung, dazwischen Hinterlüftung, Lattung, Dachdeckung mit Eternit bzw. Aluverblechung. Dachterrassen und Flachdachaufbau sind lt. statischer und bauphysikalischer Berechnung für Wohnungsnutzlasten berechnet und dimensioniert!

## 7. Terrassen und Balkone

Bei Dachterrassen wird folgender Aufbau hergestellt: Trag- bzw. Unterkonstruktion, Vollholzschalung, Trittschalldämmung, Vakuumdämmung, Feuchtigkeitsabdichtung, Gummigranulatplatte 5mm, 40\*40 Estrichplatten schwimmend im Kiesbett auf Filtervlies. DG Terrassen und Balkone werden aus Verbundsicherheitsglas hergestellt. Handlauf aus Edelstahl.

Farbe: Transparent oder Milchglas.

Balkone im Bestandsobjekt werden aus Stahltürmen gebaut. Boden aus Stahlplatte mit Umrandung. Geländer Flachstahl verzinkt und gestrichen, Farbe nach Auswahl AG. Handlauf aus Edelstahl. Belag besteht aus 40\*40 Estrichplatten auf eine Unterkonstruktion.

Optional werden auch WPC Beläge ohne Aufpreis Angeboten.

## 8. Aufzug

Im Objekt wird ein Personenaufzug lt. Bescheid errichtet. Die Schacht wird aus Schalsteinen ausgemauert und betoniert. Kabine Standard. AG kann den Hersteller auswählen.



## 9. Innenausbau

Wohnungseingangstüren:

Holzzarge, Sicherheitstür (T30 Ausführung) lt. Wiener Bauordnung, mit Sicherheitsbeschlag, genormtes Zylinderschloss (3 Schlüssel) Türblatt weiß, Beschlag silber/ oder weiß oder gleichwertiges, inkl. Türspion und Türstapel. Beispiel Kunex oder Dana. Dimensionen lt. Plan. Drückergarnitur langschild Edelstahl. Farbe nach Auswahl AG.

Innentüren und Zargen:

Die Innentüren werden als Holzumfassungszargen hergestellt. Türblatt weiß mit Füllung nach Altwieneroptik Türen. Dimensionen lt. Plan. Drückergarnitur langschild Edelstahl. Farbe nach Auswahl AG.

## 10. Balkontüre, Fenster und Dachflächenfenster

11. Drehkippflügel bzw. Schiebetüren, Ausführung in Kunststoff weiß. Beschläge Fa. Mako oder glw. Schall- u. Wärmedämmung lt. Bauphysik. Sonnenschutz elektrisch oder Funkgesteuert.

DFF: Holzalu Schwingflügelfenster. Innen Weiß, außen Anthrazit. Marke VELUX.

Sonnenschutz elektrisch oder Funkgesteuert.

Achtung: Bestandswohnungen verfügen kein Sonnenschutz von außen.

## 12. Fussboden

13. **Neubau:** Auf der Rohdecke wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt.

bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit Flüssigfolie abgedichtet.

**Bestandswohnungen:** Auf der Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Schwimmender Betonestrich. Die Elektro- und Heizkörperleitungen werden in die Schüttung eingebaut. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit Flüssigfolie abgedichtet.

## 14. Beläge

Parkettboden:

Neubau, Solido Landhausdiele Eiche astig gebürstet, weiß naturbelassen geölt, 15x192x2000mm.

Bestandswohnungen, Fischgräten Fertigparkett. Eiche geölt.

Freigabe erfolgt nach Auswahl der Bemusterung AG.



Fliesen:

Feinsteinzeug 30x60cm in den Bestandswohnungen oder 60x60cm in den Neubau Wohnungen. Auswahl nach Bemusterung. Gilt für Boden- und Wandfliesen.

### **15. Innenstiegen**

Aufgesattelte Wangentreppe mit Setzstufen. Falwerk-Optik in Kombination mit weißen Wangen. Geländer und Handlauf aus Holz.

## **16. Haustechnik**

16.1 Die Anmeldung von Kabel-TV, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen. In allen Wohnungen wird ein Anschluss für eine Waschmaschine sowie eine maschinelle Trockeneinrichtung vorgesehen.

### 16.2 Elektroinstallationen

Die Installation führt vom Zähler im Zählerkasten in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Als Schalter und Steckdosenserie wird Berker oder Siemens Standardlinie verwendet und montiert. Gegensprechanlage wird von der Fa. Femax geliefert und montiert lt. Auflistung.

### 16.3 Wohnungsverteiler:

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

Telekabel:

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Auflistung.

Telefon: Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Auflistung.

Stromkreise: In jeder Wohnung befindet sich ein Stromkreis für jedes Zimmer, zusätzlich haben Geschirrspüler, E-Herd und Waschmaschine einen eigenen Stromkreis.

### 17. Heizungsinstallationen

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über den am Gang situierten Gaszähler.



Die Ausführung der Heizung erfolgt mit einem Raumthermostat in der Wohnung. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ausgenommen Bestandswohnungen (Heizkörper).

Warmwasseraufbereitung: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Kombitherme Junkers mit Warmwasserspeicher. Neubau wird mit der Luftwärmepumpe Marke Vaillant oder Wolf ausgestattet.

#### 18. Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

#### 19. Sanitärausstattung

Bestandswohnungen: Geberit Hänge WC (oder gleichwertig) mit weißer Keramikschale (Laufen, Duravit oder gleichwertig) und WC-Sitz, Dusche mit verfliesem Duschboden und Duschrinne (wenn bautechnisch möglich) oder flache Duschtasse. Waschbecken in Keramikausführung (Laufe, Duravit oder gleichwertig); sämtliche Armaturen der Marke Grohe. Oberhalb des Waschbeckens wird ein Spiegel in das Fliesenschild eingebaut, darüber eine Wandleuchte, welche separat schaltbar ist, montiert.

Neubau: WC Ausführung Flachspül WC Laufen Pro weiß inkl. WC Sitz Laufen Pro weiß, Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff Geberit Sigma weiß oder gleichwertig Kleinwaschtisch Laufen Pro A weiß, inkl. Design Eckventil sowie Armatur Hans Grohe oder glw. Unterputzmischer in jeder Nassraum vorgesehen. Regenbrause im Duschbereich.



Armaturen und Verfließung werden im Bereich DG Wohnungen laut Foto Ausgeführt:



### 19.1 Bad

Badewanne Ideal Standard ( 170\*75 oder 180\*80) inkl. Ab- und Überlauf, Unterputz  
Thermostat Hans Grohe Serie Metris S, Raindance, sowie Klappwand mit Liftsystem  
150\*110 aus Glas Beatrix Prism 27.01.2022 Seite 9 von 10 Duschrinne als Bodenablauffrinne  
TECE- Prisma 70- 90 cm, Unterputz Thermostat Armatur Hans Grohe, Regenkopf  
Durchmesser 250 mm Ideal Standard mit Brausearm 40 cm Duschkabine Natalie Prisma  
80\*80 bzw. 90\*90 (Glas) Waschtisch Laufen Pro A weiß, 60 cm inkl. Hansgrohe Metris S 110  
Armatur Sprossenheizkörper Prisma Mittelanschluss inkl. Thermostat Kopf und  
EHeizpatrone





#### 19.2 Lüftung:

Das Badezimmer wird mittels elektrischer oder mechanischer Lüftung entlüftet.

Abluftleitungen für Küchendunstabzüge sind nicht vorgesehen

#### 19.3 Klimaanlage im DG:

In den Wohnungen sind die Wohnräume (nicht WC, Bad etc) mit Vollklimatisierung ausgestattet. Die Anzahl der Innengeräte ergibt sich aus der Berechnung des Raumvolumens.

## 20.Sonstiges

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

***Die technische Ausführung gilt entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt. Die Verkäuferin behält sich vor, ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist. Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.***