

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1160 Wien, Bachgasse 36

Stand 05.18

1. Projektbeschreibung

Lage und allgemeine Charakteristik

Die BAGA 36 saniert und errichtet im Dachgeschoss mit dem Architekten Dipl. Ing. Wagner eine Gesamtwohnnutzfläche von 760 qm in der Bachgasse.

Die Liegenschaft liegt im hippen 16. Bezirk in unmittelbaren Umgebung der Ottakringer Brauerei mit ihren zahlreichen Veranstaltungen. Die Thaliastrasse mit allen Einkaufsmöglichkeiten liegt eine Parallelstraße entfernt und bietet neben allen Nahversorgern auch die unmittelbare öffentliche Anbindung mit der Straßenbahn, welche direkt bis zum Schottentor fährt.

Die Wohnungen unterteilen sich in 15 Wohnungen im Riegelgeschoss und 3 Wohnungen im Dachgeschoss. Nahezu alle Wohnungen verfügen über Freiflächen und haben Zugang zu den besonderen Ausstattungen wie den Fitnessraum und besitzen ein eigenes Schließfach im Weinkeller. Individuelle Kellerabteile und ein Fahrrad- und Kinderwagenraum gehören ebenfalls zur Ausstattung.

2. Allgemeine Technische Daten

| | |
|--------------------------|---|
| Energieausweis | Regelgeschoss Dachgeschoss |
| Energieversorgung | Die zentrale Wärme und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung Die Stromversorgung erfolgt durch die Wien Energie GmbH |
| IKT-Versorgung | Telekabel (UPC) |
| Gegensprechanlage | Gegensprechanlage einschließlich Video im Freien vor dem Hauseingangsportal mit Sprechanlage und Türöffner in der Wohnung. |

| | |
|---------------------------------|---|
| Schließanlage | Zentrale Schließanlage; Ein Schlüssel sperrt die jeweilige Wohnung, den Hauseingang, den Fitnessraum, den Weinkeller und den Fahrradkeller |
| Beschriftung – Allgemein | Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser beschriftet. |
| Aufzug | 1 Personenaufzug mit ca. 380 kg für 4 Personen. Der Aufzug ist barrierefrei erreichbar und ermöglicht somit einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Die Liftkabine ist mit Edelstahl verkleidet. |
| Kühlung | Ausschließlich die Aufenthaltsräume der Wohnungen im Dachgeschoss werden mit (Multi-) Split Anlagen ausgestattet. Die Wohnungen in den Regelgeschossen können auf Sonderwunsch mittels (Multi-) Split Anlagen ausgestattet werden. Der zentrale Aufstellplatz für die Außeneinheit ist auf dem Dach. Achtung: Sonderwunsch nur entsprechend Baufortschritt zeitnah möglich |

3. Nutzungsübersicht

| | |
|----------------------------|--|
| Anzahl Wohnungen | 18 |
| Stellplätze | öffentlich |
| Stellplätze Fahrrad | ausreichend |
| Allgemeine Räume | Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Müllabstellplatz, Technikraum, Fitnessraum, Weinkeller |

4. Aufschließung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserversorgung | Anschluss an das städtische Wasserleitungsnetz |
| Abwasser | Anschluss an das städtische Kanalsystem |
| Regenwasser | Anschluss an das städtische Kanalsystem |

5. Konstruktion und Gestaltung

| | |
|----------------------|---|
| Allgemein | Das Bauwerk wurde 1899 errichtet und alle erforderlichen statischen Maßnahmen sind nach den aktuellen Normen erfolgt. |
| Geschosdecken | Holztramdecke in den Regelgeschossen. Decke zum Keller aus Ziegelgewölbe. Im Dachgeschoss Holz-/Betondecke |
| Dach | Stahl- Holzkonstruktion |
| Fassade | gegliederte Fassade mit hellem Putz |
| Eingang | klassische Holztür und klassischem Entre |

6. Allgemeinbereiche

| | |
|---|---|
| 6.1 Außenanlage Erdgeschoss | Kellerabteile Estrich Ziegelgewölbe Trennwände, Tür mit Vorbereitung für Vorhängeschloss |
| 6.2 Boden Wand / Decke Ausstattung | Flure, Treppenhaus alte Fliesen saniert in den Regelgeschossen. Dachgeschoss neue Fliesen am Hausstil angepasst Stein antik Dispersionsanstrich Weiß |
| 6.3 Boden Stufen Handlauf Wand / Decke | Fahrradraum Estrich Ziegelgewölbe |
| 6.4 Boden Wand / Decke | Fitnessraum Gummiboden Dispersionsanstrich Weiß und Ziegelgewölbe |
| 6.5 Boden Wand / Decke | Haustechnikraum Estrich |
| 6.6 Boden | |

| | |
|---------------------|--|
| Wand / Decke | Ziegelwand / Ziegelgewölbe |
| 6.7 | Kinderwagenabstellraum |
| Boden | Estrich |
| Wand / Decke | Dispersionsanstrich Weiß / Ziegelgewölbe |
| 6.8 | Müllabstellplatz im Innenhof |
| | Fixe Stellplätze |
| 6.9 | Weinkeller |
| Boden | Ziegelboden aus alten Ziegeln des Hauses. |
| Wand | offene Ziegelwand |
| Ausstattung | 18 Schließfächer in Raumklima und einem Verkostungstisch |

7. Eigentumswohnungen

| | |
|----------------------|--|
| 7.1 | Allgemein |
| | Raumaufteilung und Ausstattung gemäß Verkaufsplan. Die im Wohnungsverkaufsplan eventuell angegebenen Maße wie z.B. bei Fenster und Fenstertüren sind ungefähre Maße. Diese Maße können sich aufgrund der Detailplanung noch ändern. Raumhöhen: mindestens 2,60 m; teilweise eingeschränkt durch abgehängte Decken bzw. Dachschrägen. In den Regelgeschossen 2,70 – 3,0 m, teilweise eingeschränkt durch abgehängte Decken. Die jeweiligen Raumhöhen ist dem Verkaufsplan zu entnehmen. |
| 7.2 | Böden |
| Wohnen | Fertigparkett Eiche, geklebt verlegt, mit Sockelleiste Produkt: Landhausdiele Eiche Leoben Oberflächenbehandlung: weiß geölt |
| Bad, WC | Feinsteinzeug, im versetzten Verband verlegt Produkt: Marazzi – NeutroGrigio CHIARO Format: 30 x 60, Verfugung in Fliesenfarbe |
| 7.3 | Wände |
| Wohnen, Küche | Dispersionsanstrich Weiß |
| Bad | Feinsteinzeug allseitig bis ca. Türzargen-Oberkante, darüber Dispersionsanstrich Weiß Produkt: Marazzi – NeutroGrigio CHIARO Format: 30 x 60, Verfugung in Fliesenfarbe |

| | |
|---|---|
| WC | Feinsteinzeug, allseitig bis ca. 1,20m, darüber Dispersionsanstrich weiß Produkt: Marazzi – NeutroGrigio CHIARO Format: 30 x 60, Verfugung in Fliesenfarbe |
| 7.3 gesamte Wohnung | Decken Dispersionsanstrich Weiß |
| 7.4 Whg.-Eingangstür | Türen In brandhemmender (EI – 30) sowie einbruchshemmender und schalldämmter Ausführung (Schallschutz mind. 42 dB), Klimakategorie c, stumpf einschlagend, in Holzzarge montiert. Vollbautürblatt, Türblattoberfläche beschichtet weiß, dreiteilige Bänder, Riegel- Fallenschloss mit Wechsel und Profilzylinderschloss, ausgeführt als Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung; Stahlzapfen gegen Ausheben des Türblattes, mit Türschild Holzzargen weiß lackiert, inkl. Dichtungen, Durchgangslichte laut Verkaufsplan Sicherheitsbeschlag, außenseitig Türknopf, innenseitig Drücker Beschlag Produkt Firma DANA oder gleichwertig |
| Innentüren | Wabentürblatt, keine Schallschutzanforderung, Klimakategorie a (Wohnräume), Türblattoberfläche beschichtet (weiß), stumpf einschlagend, Riegel-Fallenschloss und Buntbartschloss bzw. Badschloss (Bad und WC), inkl. Beschlagsgarnitur Holzzargen weiß lackiert, inkl. Dichtungen, Durchgangslichte gem. Verkaufsplan Tür: Firma DANA, Modell Strategie oder gleichwertig |
| 7.5 Fenster / Fenstertüren | Fenster und Fenstertüren Kunststofffenster, Dreischeibenisolierverglasung, Dreh- und/oder Drehkippschläge, Fixverglasung Farbe außen: Anthrazit; Farbe innen: weiß |
| 7.6 Boden Geländer Grünflächen | Freifläche (Innenhof) Betonboden Metallgeländer beschichtet vom Gärtner begrünte Flächen, leicht pflegbar |

| | |
|---|--|
| 7.7 | Wärmeversorgung |
| Aufenthaltsräume Flur, Abstellraum | Fußbodenheizung mit Thermostatventil, Zähler in jeder Wohnung |
| Bad | Fußbodenheizung |
| 7.8 | Lüftungsanlage |
| Bad / WC | Je 1 Unterputzabluftventilator |
| Küche | 1 Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube |
| 7.9 | Elektroausstattung |
| Schalter /Steckdosen Gegensprechanlage | Schalterprogramm VIKO Panasonic, Polarweiß Audio- Videogegensprechanlage Firma URMET |
| 7.10 | Elektroinstallationen |
| Vorraum | Deckenauslässe mit Aus- / Wechselschalter in erforderlicher Anzahl 1-3 Schukosteckdose (genaue Anzahl lt. Verkaufsplan) 1 Klingeltaster (Gegensprechanlage) gangseitig bei der Wohnungstür 1 Türsprechstelle inkl. Bildschirm 1 Wohnungsverteiler (sofern nicht im Abstellraum oder Gang) 1 IT-Verteiler (sofern nicht im Abstellraum oder Gang) |
| Küchenbereich | 1 Lichtwandauslass ohne Ausschalter 1 Lichtdeckenauslass mit Ausschalter 1 Schukosteckdose 3-fach bei Arbeitsfläche 1 Herdanschlussdose 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Dunstabzug (Umluft) 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (sofern nicht im Bad oder Abstellraum) |
| Wohnraum | 1-2 Deckenauslässe mit je einem Aus- oder Wechselschalter 1 Deckenauslass für Essplatz 3 Schukosteckdosen zweifach 1 Schukosteckdose unter Schalter 1 Schukosteckdose 1 SAT-TV Anschlussdose für hauseigene SAT-Anlage, Receiver erforderlich (nicht in der Ausstattung erhalten) |

| | |
|--|--|
| | 1 Leerverrohrung für ein Klimagerät |
| Zimmer | <p>1 Deckenauslass mit Ausschalter</p> <p>4 Schukosteckdosen</p> <p>1 Leerverrohrung mit Vorspann und einem Doppelblinddeckel, wobei ein Blinddeckel mit 1 SAT –TV Anschlussdose für hauseigene SAT Anlage (Receiver notwendig, nicht in der Ausstattung enthalten) ausgestattet wird</p> |
| Bad | <p>1 Deckenauslass mit Bad- und gangseitigen Ausschalter</p> <p>1 Wandauslass über Waschtisch mit Bad- und gangseitigem Ausschalter</p> <p>1 Schukosteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch</p> <p>1 elektrische Fußbodentemperierung mit Raumthermostat</p> <p>1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (sofern nicht im Abstell- oder Küchenbereich)</p> <p>1 Anschluss für Ventilator hygrostatgesteuert mit bad- und gangseitigem Ausschalter</p> |
| WC | <p>1 Deckenauslass mit WC- oder gangseitigem Ausschalter</p> <p>1 Anschluss Ventilator geschaltet über Licht mit Nachlaufzeit</p> |
| Gang | <p>Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter in erforderlicher Anzahl</p> <p>1 Schukosteckdose</p> <p>1 Schukosteckdose (sofern nicht im Vorraum oder Wohnraum)</p> |
| Balkon Terrasse Loggien | <p>1 Wandauslass mit Wandleuchte und einem zimmerseitigen Ausschalter</p> <p>1 FR-Schukosteckdose mit Klappdeckel</p> |
| 7.11 | Sanitärausstattung siehe Beilage |
| 7.12 | Notkamine In den Wohnungen bestehen keine Anschlussmöglichkeiten für Feuerstätten aller Art. |

8. Abweichungen DG-Wohnungen

| | |
|------------------------------------|--|
| Raumhöhen | Raumhöhen mind. 2,60m; teilweise eingeschränkt durch abgehängte Decken bzw. Poterien. Die jeweilige Raumhöhe ist dem Verkaufsplan zu entnehmen. |
| Fluchtstiege | Trittstufen in Gitterrost, Oberfläche feuerverzinkt Geländer mit Handlauf aus Formrohr, Absturzsicherung mit horizontal umlaufenden Rundrohren, Oberfläche beschichtet |
| Kühlung | Ausschließlich in den Aufenthaltsräumen kommen (Multi-) Split- Anlagen zur Kühlung zur Ausführung. Split-Innengeräte mit einer Fernbedienung je Aufenthaltsraum. Aufstellplatz der Außen-Split Geräte zentral zugänglich auf dem Dach |
| Außenliegender Sonnenschutz | nur bei Süd-Ausrichtung und im Dachgeschoss: Außenliegende horizontale Sonnenschutzlamellen, starr auf Stahlprofilen montiert, Abmessungen nach statischer Erfordernis, Lage und Höhe gemäß Verkaufsplan, Oberfläche beschichtet bzw. Alu eloxiert. Außenliegendes Sonnenschutzrollo bei Dachschrägenfenster Sonderausstattung: auch in den Regelgeschossen möglich |

9. Sonstiges

| | |
|---------------------------|---|
| Sonderausstattung | Siehe Kaufvertrag; Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen, keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Hauses darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden. Es ist den ausführenden Firmen untersagt, vor Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer Aufträge durch Wohnungswerber /- Eigentümer auszuführen |
| Änderungsvorbehalt | Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben unter den sinngemäß anzuwendenden Voraussetzungen von Punkt V.(2)a) bis d) des Kaufvertrages vorbehalten |
| Ausstattung | Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht |

Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind daher nicht im Lieferumfang enthalten.

Einbaumöbel Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, daß geringe Maßabweichung der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Daher Einbaumöbel nur nach Naturmaßen bestellen.

Toleranzen Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung abweichen.

Baustellenbegehung Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengsten untersagt! Jegliche Besichtigung und ggf. Vornahme von Abmessungen sind ausschließlich nach Rücksprache und in Begleitung des Maklers erlaubt.