

## BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

---

**Projekt**                      **Neubau in 1160 Wien, Albrechtskreithgasse 32+34**

**Stand**                        **20.08.2021**

---



## 01 BAUBESCHREIBUNG

### 01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Bei Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten sowie bei Balkonen wird ein eigener Wasseranschluss für die Garten- und Blumenpflege hergestellt.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme im Keller durch Wien Energie. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Müllabfuhr: Der Platz für die Müllgefäße ist von der Albrechtskreithgasse zugänglich. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

### 01.02 Nutzungsübersicht

Nach Abbruch der Bestandgebäuden wird die gesamte Liegenschaft unterkellert.

Oberirdisch gibt es neben dem Erdgeschoß vier Ober- sowie zwei Dachgeschoße. Unterirdisch ist eine Ebene für die Technikräume sowie für die Einlagerungsräume und die Garage verfügbar. Es werden insgesamt 67 Wohneinheiten auf der Liegenschaft errichtet.

Erdgeschoß: Hier sind der Haupteingang und die Brieffachanlage sowie der Müllraum untergebracht.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, die Einlagerungsräume, ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenraum, der Heizraum sowie die Garage.

Innenhof: Hier ist neben dem Eigengarten auch der Kleinkinderspielplatz untergebracht und der Zugang zum Jugendspielraum.

### 01.03 Aufschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt direkt von der Van der Nüllgasse. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind Telekabel- (UPC o.ä.) und/oder Telefonanschlüsse (Telekom Austria) im Haus vorgesehen.

### 01.04 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe.

Außenwände: Die Stahlbetonwände werden ca. 18 cm stark mit Vollwärmeschutz ca. 16 cm stark ausgeführt.

Wohnungstrennwände: Trockenbau, bzw. wenn aus statischen Gründen erforderlich, Stahlbetonwände. Wo erforderlich mit ein- oder doppelseitiger Gipskartonvorsatzschale.

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau 10 cm stark.

Kellerabteile: Metallständerwände

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion: Sargdeckel- bzw. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Bekiesung. Dachdeckung bei Schrägdach aus beschichtetem Blech. Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Kamin: Es werden keine Kamine ausgeführt.

Kellerwände: Stahlbetonwände

Loggien, Balkone, Terrassen: Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Flachdächer: Bitumendach mit Wärmedämmung und Bekiesung

Wärmeisolierung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der letztgültigen Bewilligung gültigen Bauordnung.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem, Silikat- bzw. Silikonharzputz in Standardfarbe.

### 01.05 Bauwerk-Technik

Aufzug: Personenaufzug, Fabrikat Schindler, für acht Personen, behindertengerecht, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins zweite Dachgeschoß.

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im östlichen Teil der Liegenschaft direkt über die Römergasse.

Stapelparker: Doppelparker System mit einer maximalen PKW-Höhe von

150cm für den unteren Stellplatz und 160cm für den oberen Stellplatz.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt aus der Fernwärmeanlage im Kellerschoß. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren.

### 01.06 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Alu-Konstruktion, eloxiert oder pulverbeschichtet, Standardfarbe, Isolier-Verglasung, Gegensprechanlage mit Videofunktion.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen, EI<sub>230C</sub>-Türen: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Stahl ausgeführt.

Haupttreppen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Treppen: Stahlgeländer mit Flachstahl- oder Rundstahlfüllung

Dachaufstieg, Rauchfangkehrerstege:  
Dachaufstiege als Rauchfangkehrerzugang und Rauchfangkehrerstege werden nach Erfordernis bzw. Vorschrift errichtet.

Gehsteig und Überfahrt: Ausführung gemäß Behördenvorschrift.

Innenhof: Kleinkinderspielplatz (gem. Behördenvorschrift) mit Fallschutzmatten bzw. Rindenmulch.

## 02 AUSSTATTUNG

### 02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Dielenfertigparkett, Fabrikat Weitzer oder gleichwertig, versiegelt, vollflächig geklebt, Eiche Kaschmir
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag ca. 60 x 60 cm.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.
- Bad und WC: Keramischer Belag ca. 60 x 60 cm, Restflächen mit weißer Wandfarbe, gemäß Fliesenplan. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind (z.B.: Wohnungstrennwände).

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Geschloßdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WC's, Gängen zu Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

### 02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: Türhöhe 2,00 m. Stahlzargen, lackiert. Beschichtete Türblätter, ca. 40 mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge.

### 02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Klimakategorie II, einbruchhemmend RC2 mit Mehrfachverriegelung, EI<sub>230</sub>-C Türen, Oberfläche Türblatt beschichtet, Standardfarbe

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststoff-Alufenster, ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplügel. Verglasung laut Bauphysik, U-Wert Fenster ca. 1,00 W/m<sup>2</sup>K.

Sonnenschutz:

- Außenliegender Raffstore bei den senkrechten Verglasungen im 1. bzw. 2. DG
- Velux Rollo elektrisch bei den Dachflächenfenstern
- Außenliegender Rollladen bei den senkrechten Verglasungen im EG
- Vom 1. OG bis ins 4. OG straßenseitig werden alle senkrechten Fenster

mit einer Innenjalousie mit Schnurzug und Wendestab (Farbe anthrazit) ausgestattet

Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.
- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer Balkone u. Terrassen: Stahlgeländer mit Flach- oder Rundstahlfüllung. Terrassentrennwände aus verzinktem Formrohrrahmen mit Füllung aus Schichtstoffplatten oder gleichwertig.

Auf erdberührten Gartenterrassen, auf Terrassen, Balkonen und Loggien werden Betonplatten verlegt.

**02.04 Einrichtungsgegenstände**

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Laufen Pro oder gleichwertig. Einzelwaschtische gem. Verkaufsplänen. Einhandmischbatterie Grohe Eurosmart oder gleichwertig.

Badewanne: Gemäß Plänen. Laufen Pro Duo Stahl oder gleichwertig, weiß. Wannenfüll- und/oder Brausebatterie als Einhandmischer Grohe Eurosmart oder gleichwertig.

Dusche: Vigour one Duschwanne Acryl ca. 90x90cm

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

WC-Ausstattung:

Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe weiß, Laufen Pro oder gleichwertig. Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Handwaschbecken gemäß Verkaufsplänen, Laufen Pro oder gleichwertig, Kaltwasseranschluss.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe:

Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe, Fabrikat Efel Logus 90 oder gleichwertig. Die Situierungen sind den jeweiligen Haustechnik-Verkaufsplänen zu entnehmen.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreis-aufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Videogegensprechanlage und Türklingel im Vorraum Fabrikat Urmet Synthesi oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Heizungssteuerung: Die Steuerung der Heizung erfolgt Wohnungsstation, Fabrikat Quartz oder gleichwertig.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WC's mittels Ventilatoren, Fabrikat Limodor, Type LF/M oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt im WC über das Deckenlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtfühler aktiviert.

Kühlung: Die Aufenthaltsräume der Wohnung im 2. Dachgeschoß (Maiso-  
nettwohnung auch im 1.DG) werden  
mittels Split-Kühlgeräten gekühlt. Die  
Außengeräte werden auf den Allge-  
meinteilen des Daches situiert.

### **03 GRUNDSÄTZLICHES**

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung  
entsprechend der, zum Zeitpunkt der  
letztgültigen Bewilligung gültigen Ö-  
NORMEN für den bautechnischen Be-  
reich. Änderungen der Materialien und  
Ausstattungen bleiben dem Bauträger  
insofern vorbehalten, als gegebenen-  
falls auch gleichwertige oder höherwer-  
tigere Materialien zur Ausführung ge-  
langen können. Ebenso sind durch  
technische Gegebenheiten oder be-  
hördliche Vorschriften bedingte Ände-  
rungen gegenüber den Plänen und der  
Bau- und Ausstattungsbeschreibung,  
noch möglich.