

BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für
Mauerbachstraße 55-57
1140 Wien

mit 32 Wohneinheiten
33 Stellplätzen
20 Ovalgärten

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

I. PROJEKT BETEILIGTE

- Bauträger:** Rhomberg Bau Wien GmbH
6900 Bregenz, Mariahilfstraße 29
in der Folge kurz „Rhomberg“ genannt
- Wohnungsverkauf:** Rhomberg Bau Wien GmbH
Hr. Luca Vogelsinger
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2
Tel. +43 664 834 81 38
e-mail: luca.vogelsinger@rhomberg.com
internet: www.rhomberg.com
- Architekt:** Holzbauer und Partner – Architekten ZT GmbH
1050 Wien, Arbeitergasse 3
- Freiraumgestaltung:** Joachim Kräftner Landschaftsarchitektur
- Örtliche Bauaufsicht:** Rhomberg Bau Wien GmbH
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2
in der Folge kurz „Rhomberg“ genannt
- Generalunternehmer:** Rhomberg Bau Wien GmbH
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2
in der Folge kurz „Rhomberg“ genannt

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT: Die Rhomberg Bau Wien GmbH hat in 1140 Wien, Hadersdorf, Mauerbachstraße 55-57, 32 Wohnungen sowie 33 Stellplätze, davon 30 überdacht und 20 Landstücke auf einer Liegenschaft von 7.162m² errichtet.

WOHNBEBAUUNG: Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Baukörpern, die im Erdgeschoß und im Obergeschoß über einen Wohntrakt verbunden sind. Diese wurden straßenseitig am nordwestlichen Grundstücksteil errichtet. Die Baukörper bestehen aus vier Geschoßebenen und wurden in Massivbauweise (vorwiegend Mauerwerke aus Ziegel und Beton) errichtet.

Je Baukörper wurde ein Aufzug errichtet. Je Treppenhaus wurden im jeweiligen EG eine Briefkastenanlage, die Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellplätze und im EG die Elektrozähler situiert.

Die Technikräume und wohnungszugehörige Einlagerungsräume befinden sich im Erdgeschoß in den jeweiligen Stiegenhäusern.

Der Müllraum liegt erdgeschossig an der Mauerbachstraße.

Die Ausstattung und Einrichtung der Allgmeinflächen sind im Lageplan demonstrativ enthalten.

Der Freiraum besteht aus einer naturnahen Parkanlage bestehend aus 17 großen Ovalgärten 3 Stk. kleinen Ovalgärten und einem mittig gelegenen Gartenhaus sowie 1 Kleinkinderspielplatz.

Die Beleuchtung von Zugangsweg und Zufahrt wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von Rhomberg festgelegt.

Hinsichtlich der Wärme-, Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Wien zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.

ALLGEMEINE RÄUME u. FLÄCHEN:

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Flächen vorhanden:

- 1 Aufstellplatz für Müllbehälter im Erdgeschoß
- 1 Aufstellplatz für Elektrozähler im Erdgeschoß
- 1 Briefkastenanlage je Treppenhaus
- 1 Kleinkinderspielplatz
- 2 Kinderwagen-/ Fahrradräume (1 je Stiegenhaus)
- 2 Lagerräume für die Heizung
- 1 Haustechnikraum
- 1 Elektrotechnikraum

III. BAUSTOFFE / BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) Fundamente:** Fundament lt. Statik
- 2) Außenwände:** Stahlbeton und Ziegelwände lt. statischen Erfordernissen mit Wärmedämmung
- 3) Innenwände:** Tragende Innenwände in Massivbauweise, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände beidseitig gespachtelt und gemalt bzw. Einlagerungsräumen gesprüht
- 4) Decken:** Stahlbetondecken lt. statischen Erfordernissen
- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke
- 6) Dachkonstruktion:** Flachdach als Warmdach/Umkehrdach mit extensiver Begrünung bzw. Kies.
- 7) Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Wien sowie der OIB-Richtlinie 6 in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung (Farbe wird von Rhomberg bzw. Architekt festgelegt).

9) Kellergeschoß: kein Keller vorhanden

10) Spengler- und Schlosserarbeiten:

Die Spenglerarbeiten wurden mit Aluminium gemäß Ö-Norm ausgeführt. Die Farbe wird von Rhomberg bzw. dem Architekten festgelegt.

Sämtliche Geländerkonstruktionen für Stiegen, Balkone u.ä. wurden im Außenbereich als feuerverzinkte oder beschichtete Stahlkonstruktionen ausgeführt, Innengeländer sind als Stahlkonstruktion lackiert oder beschichtet

11) Fenster und Fenstertüren:

Kunststofffenster (innen weiß, Farbe Aludeckschale außen nach Wahl von Rhomberg bzw. Architekt) mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernissen

Sperrbare Beschläge bei Fenstertüren im EG.

Außenzuziehgriffe bei Terrassen- und Balkontüren

Sohlbank außen: Aluminium beschichtet bzw. eloxiert

Fensterbank innen: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff

Trittlech: Riffelblech Aluminium Natur

Falzlüfter lt. Erfordernis

12) Türen

Wohnungseingangstüren: Laminierte Holztüren in Holzzarge

Mit Doppelfalzdichtung, lackierte Stahlzarge
Widerstandsklasse RC3, Farbe lt. Spezifikation Rhomberg

Stiegenhauseingangstüren: Aluportale mit Doppelfalzdichtung, Widerstandsklasse RC3.

Innentüren: Röhrenspantürblätter, weiß beschichtet mit Holzzarge, einfach gefälzt, teilweise gekürzt

13) Sonnenschutz:

Die Fenster verfügen über einen außenliegenden schienengeführten Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen und über raumweise gesteuerte Raffstores in den EG-Wohnungen sowie vorgerichtete Kästen samt Leerverrohrung in den Ober- und Dachgeschoßen.

14) Oberflächengestaltung:

Wände: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Decken: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände Bad: Keramischer Belag bis zur Türzargen Oberkante. Oberhalb der Türzargen ein Anstrich mit weißer Innendispersion.

- Wände WC: Keramischer Belag bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb des keramischen Belags ein Anstrich mit weißer Innendispersion
- 15) Bodenbeläge:** Sanitärräume: Keramischer Belag tw mit Sockelleiste, drei Farben zur Auswahl
- Zimmer, Wohnküche, Vorraum, Abstellraum: Parkett mit Sockelleiste
- Terrassen im Erdgeschoss: Betonplatten im Kiesbett verlegt
- Dachterrassen, Balkon, Loggia: Betonplatten
- Extensives Dach: nur für Wartungszwecken zugänglich: extensive Begrünung, getrennt von den Eigentümerterrassen
- Wohnungsinterne Stiegen: Parkett auf Trittstufen.
Geh- und Fahrwege im Freien: lt. Planer
- Stellplätze: gekennzeichnet und Oberfläche Asphalt im Gefälle, tw. überdacht
- Müllraum: Estrich beschichtet
- Technik Bereiche: Estrich versiegelt
- Einlagerungsräume: Estrich versiegelt bzw. verflies
- 16) Außengeländer:** Die Absturzsicherungen wurden als Stabgeländer feuerverzinkt oder beschichtet entsprechend der Regeln der Technik ausgeführt.
Vor den französischen Fenstern teilweise Absturzsicherungen mit Verbundsicherheitsglasfüllung.
- 17) Heizung und Warmwasseraufbereitung:**
- Die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage erfolgt über eine Pelletsheizung im Erdgeschoß der Stg 2. Im EG werden 2 Pelletslagerräume situiert, die einen Vorrat von etwa 1 Jahr beinhalten. Durch einen zentral angeordneten Heizschacht werden die Geschoße mit Wärme versorgt. Durch den Einsatz des Pelletsheizkessels ist grundsätzlich eine energieeffiziente Beheizungsmöglichkeit des Gebäudes geschaffen.
- Die Beheizung der Räume in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung.
- Im Bad kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper in Sprossenform mit

E - Heizstab zur Ausführung.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über eine Einzelraumregelung in den jeweiligen Aufenthaltsräumen. In jedem Aufenthaltsraum wird ein eigenes Raumthermostat (Raumbediengeräte) situiert.

Die Zählung des Wärme- und Wasserverbrauchs der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über geeichte Zähler, welche in der jeweiligen Wohnungsstation situiert wird, die sich hauptsächlich in den WCs befinden. (Keine WW-Zählung) Dadurch kann es zu Abwärme kommen.

18) Lüftung:

WCs, Bäder verfügen über eine mechanische Entlüftung. In der Küche besteht die Möglichkeit für den Anschluss eines Umluftdunstabzuges.

19) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge - WC mit Spartaste, tw. Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur

Bad: Waschtische mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannentabatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Anschluss für Waschmaschine (Anm.: WM-Anschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Verkaufspläne), elektrischer Handtuchheizkörper

Lage der Duschen (lt. Verkaufsplan) inkl. Duschtasse mit Bodenablauf, Brausebatterie und Brausegarnitur.

Die Duschtassen sind in den Verkaufsplänen allgemein als Symbolik dargestellt und können sich in Größe und Art entsprechend den lieferbaren Produkten verändern. Die Glaswände werden nicht hergestellt. Diese dürfen aus Gründen der Gewährleistung ausschließlich geklebt ausgeführt werden.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt.

Die Terrassen im EG und im DG wurden mit je einem frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet. Zum möglichen Anschluss einer Gartenbewässerung der Allgemeinflächen wurde ein frostsicherer Kaltwasseranschluss je Treppenhaus errichtet.

20) Elektroinstallation:

Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen sind vorbehalten.

21) Beleuchtung:

Die Allgemeinbeleuchtung in den Stiegenhäusern erfolgt mittels LED-Lichtkörpern und wird über Bewegungsmelder

gesteuert. Die wohnungszugeordneten Terrassen sind mit LED-Beleuchtungskörpern ausgestattet.

22) TV, Internet, SAT-Anlage

Es befindet sich in jeder Wohneinheit eine Leerverrohrung für eine Telekommunikationsanbindung. Auslässe sind in den Wohnräumen vorgesehen. Weiters wurde eine SAT-Anlage am Dach ausgeführt.

23) Rauchwarnmelder: In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohneinheit, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

24) Zentralsperranlage: Jede Wohneinheit ist mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Wohnungs- und Hauseingangstüre, Postkasten, ggf. Gartentür sowie sämtliche zur Wohnung gehörende Nebenräume. Für das Öffnen des Einfahrtsschranks bzw. Tores an der Mauerbachstraße ist 1 Stk. Handsender vorgesehen.

25) Gegensprechanlage: Jede Wohneinheit ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Beim jeweiligen Hauseingang befindet sich ein Sprechanlagentableau inkl. Kamera.

26) Postkästen: Die Postkästen sind zentral im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses angeordnet.

27) Aufzugsanlage: Je Stiegenhaus wurde ein Personenaufzug in einer barrierefreien Ausführung ausgeführt. Haltestellen sind in jedem Geschoss vorhanden.

28) Parteienkeller: Jeder Wohnung ist ein tw. mit Systemtrennwänden abgetrennter und versperrbarer Einlagerungsraum zugeteilt.

29) Eigengärten: Die Eigengärten sind mittels Maschendrahtzaun bzw. Spanndraht abgegrenzt, wobei teilweise Gartentüren vorgesehen sind. Für die Wartung der außenliegenden Regenrohre und Gullys, wie auch Dachterrassen und der Anleiterbarkeit der Feuerwehr wird es bei Übergabe ein Handbuch des Projektierers geben.

30) Ovalgärten: In der nahe gelegenen ESP Fläche (lt. Widmung ein Erholungsgebiet für Sport- und Spielplatz) sind zentral ein Gartenhaus und ein Kleinkinderspielplatz situiert. Die Grünfläche zwischen den Gärten und alle Wege sind von allen Bewohnern benutzbar.
Der Freiraum beinhaltet weiters 17 Stk. große und 3 Stk. kleine Ovalgärten, die den jeweiligen Wohnungen als Wohnungseigentum-Zubehör zugeteilt werden. Diese

einzelnen Gartenstücke werden mit eigener Strom- und Wasserentnahme ausgestattet.

31) Reinigung: Die Übergabe erfolgt in besenreinem Zustand.

EINBAUMÖBEL

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass bei der Bauherstellung Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Weiters weisen wir darauf hin, dass Wandverbauten an Außenwänden eine Kondensatbildung an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

LOGGIEN- / TERRASSEN- / GARTENGESTALTUNG

Das Aufstellen von Gartenhütten in den Eigengärten ist unter Beachtung der Wiener Bauordnung, möglich und im Zweifelsfall mit der Baubehörde abzuklären. Das Aufstellen von Gartenhütten in den Ovalgärten ist bis 9m² genehmigt. Darüber hinaus gehende Änderungen der Außengestaltung des Objektes ersuchen wir nach Wohnungsübergabe mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Änderungen an der Fassade

Generell erfordern alle Änderungen der gesamten Fassade betreffend, wie z.B. Anbringung einer Beschattung, die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

IV. ALLGEMEINES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Realität wird daher nicht garantiert. Geringfügige Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Verkaufsplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten ohne dass der Käufer daraus Ansprüche ableiten kann.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht (ab Fertigstellung des Gebäudes) mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln insbesondere Einbauschränke an den Außenwänden, abzuraten.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM.



Kleine Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.

Der Wohnungswerber erklärt, vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, sich über die einzelnen Punkte genau informiert, den Inhalt verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.

Top:	Name:	Datum:	Unterschrift:
------	-------	--------	---------------

.....

.....