



1230 Wien

Kellerberggasse 70 / 70A

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

KellerbergLiving



SÜBA AG

Wipplingerstraße 35

1010 Wien

T +43-1-580 10-0

F +43-1-58010-60

office@sueba.at

www.sueba.at

KellerbergLiving

ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

In einer der besten Lagen im 23. Bezirk befindet sich das Projekt „KellerbergLiving“.

Es entstehen 4 Villen mit je 11 bis 17 exklusiven Wohnungen von 48 bis 93 m² Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Loggia, Balkone, Terrassen oder Gärten. Hier ist ruhiges und idyllisches Wohnen in Bestlage garantiert.

Über die Tiefgarage mit 39 Stellplätzen erreichen Sie mit dem Lift barrierefrei die Wohnungen in jede Ebene.

In 30 Minuten in der City! Die U6 Siebenhirten ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar oder in 5 Minuten mit dem Bus 270.

Das Projekt wird in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet.

VER- und ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch Wienstrom (Netzbetreiber) und wird für jede Wohnung separat gezahlt und direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Wärmeversorgung (Heizung & Warmwasser):

Die Energieversorgung und die zentrale Warmwasserbereitung wird mittels einer Gaszentralheizung sichergestellt. Die Anlage wird von einem Energiedienstleister betreut, gewartet und die Energiekosten mit den einzelnen Eigentümer abgerechnet.

Der Energieverbrauch wird für jede Wohnung mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt.

Die Wohnungen werden in allen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung erfolgt als Einzelraumregelung in jedem Aufenthaltsraum. Im Bad wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert.

Wasserver- und entsorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung durch den Energiedienstleister mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt und direkt abgerechnet.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser in Teilbereichen zur Versickerung gebracht.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet;
Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben werden in WU-Beton gegossen.

Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

- Tragende Wände:
Stahlbeton

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände:
Stahlbetonwände inkl. Innenputz bzw. Spachtelung;
Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.
- Wohnungstrennwand:
Stahlbetonwände ein- bzw. beidseitig (je nach Bauphysik) mit Gipskartonvorsatzschale beplankt oder glw.
- Zwischenwände:
Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden nach bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten ausgeführt.

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt.
Allfällig technisch erforderliche abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden angebracht. Die Deckenuntersicht ist gespachtelt und gemalt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Unterseite und Stirnflächen werden gespachtelt und gemalt.

Raumhöhen Regelgeschoße:

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt mind. 2,50 m. In Nebenräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich. Mindesthöhe in diesem Falle: 2,10 m.

Flachdächer

Flachdächer werden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Feuchtigkeitsabdichtung und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt. Generell werden Flachdächer als extensiv begrünte Dächer ausgeführt.

KellerbergLiving

Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitan oder Aluminium hergestellt.

Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.

Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Vorräume, Wohnküchen, Zimmer

Boden: Fertigparkett Eiche Natur, Matt versiegelt oder glw., vollflächig verklebt, Nutzschicht mind. 3,5 mm, samt Holzsockelleisten und Übertrittschienen bei Türen, nach technischem Erfordernis.

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Bäder und WC's

Boden: Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Firma RAK GEMS oder glw., orthogonal verlegt

Wände: keramischer Fliesenbelag, Format: ca. 30/60 cm, weiß glänzend, orthogonal verlegt

Die Verfliesung erfolgt in den Bädern raumhoch und in den WC's auf Höhe 120 cm.

Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.

Übergang Fliese –Parkett: Schlüterschiene Alu eloxiert.

Der gesamte Boden der Bäder und Duscbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Die Decken werden mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gemalt.

Terrassen und Balkone

Der Betonplattenbelag (Format ca. 40x60 cm) wird schwimmend verlegt, die Entwässerung erfolgt über Einlaufgitter und Abfallrohre.

Allgemeine Bereiche

Stiegenhäuser inkl. Gänge

Boden, Tritt-

u. Setzstufen: Feinsteinzeug Format 30/60, CASALGRANDE oder glw., Sockelleisten ca. 6 cm, Stufenplatten mit eingefrästen Rillen.
An- und Austrittsstufe als 10 cm breiter farblich abgesetzter Kontraststreifen.

Wände u. Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersion

KellerbergLiving

Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Gleitestrich versiegelt

Müllraum

Gussasphalt auf Gleitestrich

Parteienkeller inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume

Gleitestrich versiegelt

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten für die Anforderungen des Wärmeschutzes und für die des Schallschutzes gemäß der Bauordnung für Wien.

Vorgabe Bauphysik – Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion U_w -Wert $\leq 1,2$ W/m²K.

Rahmen: Kunststofffenster mit Alu Deckschale, innen weiß, außen färbig; Sturzausbildung massiv oder mittels Stockaufdoppelung.

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung mit 3 Scheiben- Isolier - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Fenstertüren oder Fixverglasungen wird bis mind. in Höhe des Parapets ein Sicherheitsglas eingebaut.

Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippsbeschlag ausgestattet.

Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Raumlüftung: bei mindestens einem Fensterelement pro Wohnung wird im Bereich der Stockaufdoppelung ein Zuluftelement montiert.

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster, Terrassen- und Balkontüren bei Wohnungen mit Gartenanteil werden mit elektrisch bedienbaren Außenrollläden ausgestattet. Die Fensterelemente in allen übrigen Ebenen (Geschoßen) erhalten außen liegende, elektrisch bedienbare Raffstores.

KellerbergLiving

TÜREN

Sicherheitswohnungseingangstüren

Anforderungen:	Klimaklasse c, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, U-Wert max. 1,7 W/m ² K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK3;
Stock:	Stahldoppelfalzzarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung;
Türblatt:	Dana Dominant 3 oder glw., 90/210 cm, Doppelfalztürblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet;
Beschlag:	nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
Sichtbarer Beschlag:	Sicherheitsbeschlag GLUTZ Edelstahl satiniert;
Türstaffel:	passend zum Gangboden mit stirnseitig eingelassener Dichtung
Fußabstreifmatte:	vor jeder Wohnungseingangstüre

Innentüren

Stock:	Holzumfassungszargen weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt:	DANA Strategie Röhrenspantürblatt gefalzt, weiß beschichtet, 80/210 cm
Beschlag:	Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel
Sichtbarer Beschlag:	GLUTZ Edelstahl satiniert

Hauseingangstüre

Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion mit Glasfüllungen und Edelstahlbeschlägen.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: z. B. KABA Penta oder glw., je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel; gleichsperrend für Brieffachanlage, Einlagerungsräume und im EG auch für Zauntüren. Pro Garagenstellplatz zusätzlich 2 Stk. Garagenschlüssel und 1 Handsender;

SANITÄREINRICHTUNGSgegenstände

WC

Hänge-WC, Fabrikat LAUFEN oder glw., spülrandlos, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2 Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

Waschtisch

Kunststoffbeschichtete Waschtischplatte auf Konsolen, umseitig mit 1 mm-Kante beleimt, Dekor Eiche Natur, Einlegewaschtisch Fabrikat Laufen Pro 56x44cm oder Einzelwaschtische wandhängend Fabrikat Laufen Pro oder glw.

Handwaschbecken im Einzel-WC

Fabrikat LAUFEN PRO S, Größe 48x28cm, Hahnloch rechts

KellerbergLiving

Badewanne

KALDEWEI Stahlemail Einbaubadewanne 180/80 cm Typ Cayono, Farbe weiß; mit seitlichem Spritzschutz aus Glas ca. 70x150 cm.

Bei Badezimmern mit Dusche **und** Badewanne: KALDEWEI Stahlemail Einbaubadewanne mit Mittelauslass 180/80 cm Typ Cayono Duo, Farbe weiß, ohne seitlichen Spritzschutz

Duschtasse

Bodenebene Dusche gefliest (sofern technisch möglich), mit Duschtrennwandanlage aus Glas

Waschtisch-Armatur

GROHE Concetto Einhand-Waschtischbatterie verchromt

Handwaschbecken-Armatur

GROHE Concetto Einhand-Waschtischbatterie verchromt

Badewannenarmatur

GROHE Thermostat-Wannenbatterie, Grohetherm 1000

Duscharmatur

GROHE Thermostat Brausearmatur, Grohetherm 1000, samt Brauseset Grohe

Waschmaschine

In jeder Wohnung befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, Lage lt. Verkaufsplan im Bad oder Abstellraum.

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

Sanitärräume

mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WC´s über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais; in Bädern mit Grundlüftung, Bedarfslüftung über eigenen Schalter gesteuert.

Küchen und Kochnischen

Umluftbetrieb

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort.

- Wohnungseingangstüre
- 1 Klingeltaster
- 1 Auslass Leerverrohrung als Alarmanlagenvorbereitung

- Vorräume/Gänge
- 1-2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie
- Wechsel- bzw. Tastschalter je nach Raumgeometrie
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Innensprechstelle
- Vorbereitung für Alarmanlage, 1x230V Anschluss, Leerverrohrung zu Medienverteiler mit Blindabdeckung
- 1 Wohnungs-/ Elektroverteiler, Position lt. Verkaufsplan
- 1 Medienverteiler, Position lt. Verkaufsplan

- WC's (wenn eigener Raum vorgesehen)
- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ventilatoranschluss beschalten über ein Nachlauf Relais
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht

- Bäder
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Serienschalter für Decken- & Wandlicht
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht für Lüfter
- 1-2 Schukosteckdose 2-fach mit Klappdeckel
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM)
- 1 Schukosteckdose Wäschetrockner (WT)
- 1 Potentialausgleich für Bade- bzw. Duschwanne
- 1 Schukosteckdose für Röhrenradiator (Sprossenheizkörper)

- Zimmer
- 1 Deckenauslass (über Wechselschaltung bei Türe und Bett)
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 3 Schukosteckdose 2-fach
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm

- Wohnraum
- 2-3 Deckenauslässe beschalten je nach Raumkonfiguration (getrennt schaltbar)
- 2-3 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 4 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Leerdose mit Vorspann und Blindabdeckung A1
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach (SAT-;DVB-S) – anschlussfertig

KellerbergLiving

- Kochnische
- 1 Deckenauslass
- 1-2 Wandauslass Arbeitsfläche
- 1 Serienauschalter für Deckenlicht und Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose Umlufthaube
- 1 Schukosteckdose 2-fach für Gefrier-Kühlschrankskombination (TK+KS)
- 2-3 Schukosteckdosen 2-fach (über Arbeitsfläche)
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 E-Herdanschlussdose 5-Polig 400V/16A

Multimediainstallation

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler, situiert im Abstellraum, Vorraum oder WC. Dieser Verteiler wird von der Steignische mit mind. 3 Leerrohren verbunden. Ab dieser Verteilerdose in den jeweiligen Wohnungen werden die Räume sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers durch das Versorgungsunternehmen A1 wahlweise mit Telefon, A1 TV oder Internet-Anbindungen installiert werden.

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm mit Oberfläche in weiß.

SAT-Anlage

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Eigentümer beizustellen).

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Audio-Gegensprechanlage und eine Türklingel, welche neben der Wohnungseingangstüre situiert wird.

Bei der Hauseingangstüre ist ein Sprechtableau mit eingebauter Farb-Videokamera installiert.

Auf Sonderwunsch und gegen Aufpreis kann die Innensprechstelle mit einem Farbmonitor ausgestattet werden.

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Kühlanlage

Folgende Wohnungen werden mit einer Kühlanlage (Multisplitanlage) ausgestattet:

Stiege 1: Top 10, 11

Stiege 2: Top 15, 16

Stiege 3: Top 15, 16, 17

Stiege 4: Top 15, 16

Kühlgerät in jedem Aufenthaltsraum. Die erforderlichen Außengeräte werden am Dach aufgestellt.

KellerbergLiving

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Terrassen und Balkone: Flachstahlgeländer oder Rahmenkonstruktion mit Lochblechfüllung verzinkt.

Die Schlosserteile im Außenbereich werden generell verzinkt oder färbig pulverbeschichtet ausgeführt.

Wasser- und Stromanschlüsse

Alle Loggien, Terrassen und Balkone, die größer sind als 8 m², erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss (Kemperarmatur);

Alle Loggien/Balkone/Terrassen erhalten eine Steckdose und eine Wandleuchte.

AUFZUG

Die Aufzugsanlage wird vom Untergeschoss in alle Wohnebenen geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird behindertengerecht ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Aufzugsportal in Stahl, grundiert und beschichtet.

PARTEIENKELLER

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Räume der Kellerabteile sind natürlich belüftet. Die Kellerabteilmwände werden als Systemtrennwände in Holz oder Stahl ausgeführt. Die Türen sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

Hinweis: Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung und Einlagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen!

ALLGEMEINES

EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die Einrichtungen wie Möblierung und Küchen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht im Leistungsumfang enthalten.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit den Wohnungsschlüsseln sperrbar ist.

KINDERWAGEN- und FAHRRADABSTELLRAUM

In der Ebene 2 befindet sich der Fahrradabstellraum und der Kinderwagenabstellraum. Der Boden wird als versiegelter Gleitstrich ausgeführt, Wände sind mit einer wischfesten Halbdispersion weiß gestrichen. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Die Schlösser der Türen sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

KellerbergLiving

MÜLLRAUM

In der Ebene 2/neben Stiege 1 befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann zusätzlich auch von der MA 48 gesperrt werden.

TÜREN und TORE

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren, z.B.: Fa. Novoferm oder glw. ausgeführt. Türdrücker Standard Novoferm.

AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenflächen werden besämt. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe können in den Allgemeinbereichen und Eigengärten gesetzt werden.

Für die Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen im Allgemeinbereich ab Wohnungsübergabe ist die Wohnungseigentumsgemeinschaft zuständig.

Für die Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen in den Eigengärten ab Wohnungsübergabe ist der Eigentümer der Wohnung zuständig.

Ein Wegfall der Ersatzpflanzen auf Käuferwunsch ist nicht möglich.

Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden asphaltiert oder mit einem Platten- oder Pflasterbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung.

ENERGIEAUSWEIS

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde und können diese daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Die Wohnungskäufer werden über wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden 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.