



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Version 23.01.2023

Kirchenplatz 10,11 2301 Groß Enzersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

LAGE	1
GEBÄUDE	2
ENERGIE	2
BAUBESCHREIBUNG	2
KONSTRUKTION UND BAUTEILE	3
Baugrubensicherung	3
Fundierung	3
Wände	3
Deckenaufbauten	3
Dach	3
Fassade	3
Fenster	3
Dachflächenfenster	4
ALLGEMEINBEREICHE UND AUSSENANLAGEN	4
Zugangsbereich	4
Eingangsportal	4
Klingelbrett:	4
Foyer und Stiegenhaus	4
Decken und Hängeleuchten:	4
Informationskasten	5
Briefkastenanlage:	5
Stiegengeländer	5
Personenaufzug	5
Geschossnummerierung	6
Bodenfliesen	6
Wand und Deckenfarbe	6
Müllraum	7
Boden	7
Türbeschläge	7
Raumentlüftung	7
Garage	7
Ausstattung Lt. Bauvorschrift	7

Strom	7
E-Tankstelle (BO Novelle 2018)	8
Beleuchtung	8
Garagentor	8
Fahrradständer	8
Freiflächen	8
Innenhof, Gärtnerische Gestaltung	8
Wege	9
Kleinkinderspielplatz	9
Beleuchtung	9
Lagerkeller	9
Notbeleuchtung	10
WOHNUNGEN	10
Wohnungseingangstüren	10
Anforderungen	10
Türbeschlag	10
Wohnungsinnentüren	11
Türbeschlag	11
Türbeschlag WC	11
Wand- und Bödenbeläge	11
Parkettboden	11
Fliesen	11
Wandfarbe	12
Deckenfarbe	12
Terrassenbeläge	12
Fenster & Fenstertüren	12
Klimaanlage	13
Elektro-Ausstattung	13
Freisprecheinrichtung	13
Beleuchtung	13
Schalter- und Steckdosenprogramm	13
Sanitär-Ausstattung	14
Raumthermostat	14
WC	14
Waschtisch	14

	Handwaschbecken Links/Rechts (WC)	. 15
	Waschtisch – Armatur Einhand	. 15
	Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer	. 15
	Brauseeinhandmischer	. 15
	Brausegarnitur	. 15
	Dusche	. 16
	Badewanne	. 16
	Betätigungsplatte	. 16
	Abluftventilator	. 17
	Waschmaschinenanschluss	. 17
В	alkone/Terrassen/Gärten	. 17
	Wasserauslass	. 17
	Entwässerung	. 17

Anmerkung

Die dachraum Holding GmbH behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

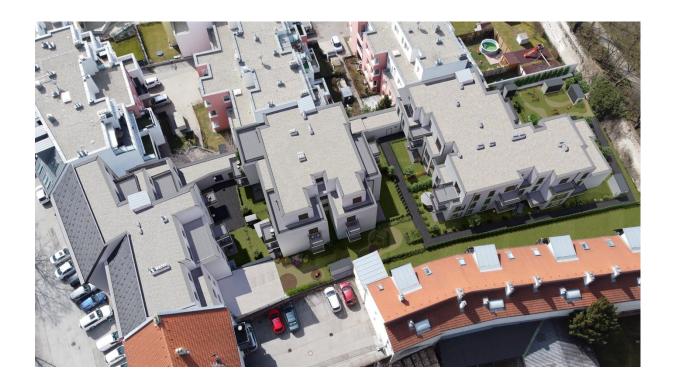
Die dachraum Holding GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produktbeispiele noch nicht verbindlich sind, da aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie ins besonders aus Gründen behördlicher Vorschrift bzw. Vorgaben Änderungen eintreten können.

Die in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angezeigten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Genaue Produktdarstellungen sind direkt vom Hersteller zu entnehmen.

LAGE

Das Objekt mit 37 Einheiten und zwei Geschäftslokale entsteht in der Stadtgemeinde 2301 Groß Enzersdorf mitten im alten Ortskern.





GEBÄUDE

Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

ENERGIE

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz (Wien-Energie).

BAUBESCHREIBUNG

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich sowie der Bauordnung inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bauund Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Des Weiteren kommt die ÖNORM B 5019 Hygienerelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.

KONSTRUKTION UND BAUTEILE

Baugrubensicherung

Eine Baugrubensicherung ist nicht erforderliche, die Baugrube wird geböscht.

<u>Fundierung</u>

Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton ausgeführt.

Wände

Die Außenwände werden als Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Gang- und Stiegenhauswände werden als Fertigteilwände, nach bauphysikalischen Erfordernissen mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.

Trennwände tragend Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale It. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.

Trennwände nichttragend Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.

Deckenaufbauten

Es werden Elementdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.

<u>Dach</u>

Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Bekiesung (Hauptdach) ausgeführt.

Steildächer werden mit Eternitdeckungen samt Hängerinnen und Schneefängen ausgeführt.

<u>Fassade</u>

14 cm starke diffusionsoffene EPS-F Dämmplatte, Wärmedämmung (Dampfdiffusionswiderstandszahl $\mu < 10$). 1,5 mm Dünnschichtdeckputz - witterungsbeständig und wasserabweisend, in der Farbe nach Wahl Architekt. U-Wert = 0,19 W/m²K (Gesamtkonstruktion der Außenwand)

Fenster

Die Fenster werden als weiße 6-Kammer Kunststofffenster (Bautiefe 85 mm) mit erforderlicher Isolierverglasung und einem Ug-Wert von 0,5 laut ÖNorm eingebaut (0,75W/m²K bezogen auf das Prüfmaß). Es werden Einhand-Dreh-Kippbeschläge an den zu öffnenden Fenstern verwendet. Die zweiflügeligen Elemente werden als Stulp ausgeführt. Material: PVC hart, nach DIN 7748 Verstärkung: Flügel und Rahmen mit Stahlkern

Dachflächenfenster

Velux Dachflächenfenster GPU, 3-fach Verglasung 66 Energiebalance, Holz weiß lackiert werden mit Außenrollläden mit Solarbedienung (SSL-S) beschattet. Ausführung It. Bauphysik

ALLGEMEINBEREICHE UND AUSSENANLAGEN

Zugangsbereich

Eingangsportal:

- RAL It. Architekt
- Belichtung durch Glasfüllung



Klingelbrett:

Gegen Vandalismus geschützt

Bei hoher Wohnungsanzahl digital Produktbeispiel:

BTICINO Außenstation
Aluminium eloxiert oder gleichwertiges



Foyer und Stiegenhaus

Decken und Hängeleuchten:

- Gemäß Beleuchtungskonzept (laut E-Plan)
- Etagenweise über Bewegungsmelder gesteuert, ggf. in Kombination mit Tastern
- LED Leuchtmittel im STGH gesamtheitlich geschaltet
- Integrierter Ultraschallbewegungssensor
- Zur Wand- und Deckenmontage geeignet
- Vorzugsweise austauschbare LED-Leuchtmittel Wahlweise fixe Leuchtmittel abh. wirtschaftliche Aspekte
- Betriebsstunden bis 50.000h
- Gehäuse: Alu-Druckguss mit grauer Pulverbeschichtung
- Opales, satiniertes Acrylglas



Produktbeispiel:

Glamox A20-S LED, oder gleichwertiges

Bei Alternativprodukten:

E-27 Fassung (Erstausstattung in LED), zweiflammig

Informationskasten

Briefkastenanlage:

Als alternative, falls eine Türseitenteil-Anlage nicht möglich ist

Ausführung Aufputz

- Im Eingangsbereich seitlich vom Stiegenaufgang
- Anzahl nach Topanzahl lt. Plan, je Wohnung 1 Fach
- Klappe f
 ür Entnahme vorne
- EU konform
- Je ein Fach für Rauchfangkehrer und Hausverwaltung mit Vierkantschloss
- Montage der Briefkästen nach Angaben des Architekten
- Farbgestaltung der Einwurfklappe, der Türen und der Nummergravur (RAL 9010 oder 9007) nach Angabe des Architekten
- Ablageboard Tiefe 50cm, Länge nach Briefkastenzahl

Stiegengeländer

- Stahlkonstruktion beschichtet RAL
- Handlauf an der Wand analog
- Lt. OIB-RL und Bestimmungen
- Ein Handlauf auf jeder Seite

Personenaufzug

- Mit Teleskopschiebetüren
- Behindertengerechte Ausführung
- Portal: beschichtet
- Innen: Spiegel max. bis zum Handlauf, nicht bis zum Boden
 - Spiegel auf der Rückwand, bei Durchladern gegenüber des Bedienpaneels
- Wände: Paneelverkleidung beschichtet,
- Brailleschrift neben den Wähltastern
- Mikroprozessorsteuerung: marktkonforme Ausführung
- Fehler und Ereignisspeicher integriert







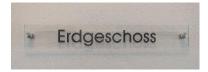


- Notrufsystem: GSM, neutrales Produkt Marktübliches Fabrikat
- Fernwartungsmodul:
- Schutzverkleidung innen inkl. Deckenmontage

Produktbeispiel: Otis Genesis, oder gleichwertiges

Geschossnummerierung

- Tafel, graviert ALU, Acryl oder Glas (ist mit 4. Schrauben zu befestigen)



Bodenfliesen

- Rutschklasse It. Bauvorschrift
- Geschlossenporig
- Inkl. Sockelfliesen
- Fugenfarbe wird an Fliesenfarbe angepasst
- Kontrastfliese It. OIB bei An- und Austritten sowie bei Zwischenpodesten – dunkel anthrazit oder ähnliches
- Für die Trittstufen der Treppen sind Fliesen mit abgerundenten Ecken zu wählen



Produktbeispiel: RAK, oder gleichwertiges 60x60cm oder 30x60cm Farbe: grau





Wand und Deckenfarbe

- Dispersionsanstrich in RAL 9003 Signalweiß
- Im Stiegenhaus Latexanstrich seidenmatt bis 1,40m über FOK

Müllraum

Scheuerleiste

- Aus Holz oder Riffelblech
- Mindesthöhe 20cm ab 1m



Boden

Beschichtet mit Gully (Wasserablauf)

Türbeschläge

- In der Regel nur Außenzugang
- Müllraumseitig: Knauf
- Ins Freie: Panikbeschlag
- Schließung: mit Falle, ohne Riegel (bei Außentür mit Stehflügel: automatischer Schließriegel)
- Schließfolgeregler
- Feststellanlage nach DIN EN 1155
- Türstopper: Wenn aus Brandschutztechnischen
 Gründen erforderlich: Magnetschließer, sonst Standard

Raumentlüftung

- Ventilator (schallgedämpft) über Dach, großzügig dimensioniert
- Zuluft Durchmesser nach Erfordernissen
- Lüftung 2 stufig, Grundlast + Zusatz mittels Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder
- Leistungsbemessung nach Haustechnik

<u>Garage</u>

Ausstattung Lt. Bauvorschrift

- Hell und Angstfrei (zB. Wände hell bemalt)
- Stellplatz Nr. It Bauherr
- Stellplatzkennzeichnung zusätzlich auf Boden oder Wand 50cm hoch

Strom

- Eigener Zähler für Stromtankstellen
- Verschließbare Anschlussmöglichkeit für Starkstrom
- Steckdose im E-Verteiler Raum



E-Tankstelle (BO Novelle 2018)

 Leerverrohrung f
ür Stellplätze in Rampennähe vorsehen, inkl Berücksichtigung der Montagefläche im Zählerraum

Beleuchtung

LED Tubes (austauschbar) als Garagenbeleuchtung

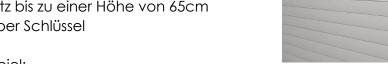
Produktbeispiel:

LT Series



Garagentor

- Hubleistung nach Erfordernis
- Leichtlauftor, schallentkoppelte Montage
- Zuluft über Tor (ca. 78% Lüftungsquerschnitt)
- Rollgittertor
- Marderschutz bis zu einer Höhe von 65cm
- Bedienung per Schlüssel



Produktbeispiel:

System von Hörmann oder gleichwertiges

Alternativproduktbeispiel:

System von Günter Tore (Bedienung per Handsender)

Fahrradständer

- Reihenanlagen

Produktbeispiel:

Siehe Bilde, oder gleichwertiges Fahrradaufhängung Modell AF



<u>Freiflächen</u>

Innenhof, Gärtnerische Gestaltung

- Begehbare Grünflächen: Rasen
- Nichtbegehbare Grünflächen (entlang von Fußwegen): Pflegeleichte Bodenbedeckerbepflanzung oder Ziergräser

Produktbeispiel:

Zebragras, Federgras

Grünflächen in den Randzonen: Pflegeleichte Sträucher oder Hecken



Wege

- Kunststeinplatten 40x40cm d=2cm in Sandbett
- Wenn Fläche unterkellert:
 Kunststeinplatten 40x40cm d=2cm in Sandbett

Kleinkinderspielplatz

- Lt. Vorgabe Behörde / Förderstelle
- Sandkiste mit Sitzplatz, wenn ausrechend Platz vorhanden ist
- Versenkt und angeböscht installiert

Beleuchtung

- Mindestanzahl It. Beleuchtungskonzept
- Grundsätzlich Wandleuchten o.ä.
 Poller nur im absolut notwenigem Ausmaß
- Nach unten strahlend/indirekte Beleuchtung
- Steuerung: mind. 2 Kreise um eine Nachschaltung zu ermöglicher
- Leuchtmittel LED

Produktbeispiel:

AULA 60 WW LED, oder gleichwertiges

<u>Lagerkeller</u>

- Einlagerungsräume nach Wohnungsgröße zuweisen, nicht durchnummeriert, sondern große Wohnungen mit großem zugewiesenen Abteil
- Systemwände aus Metall oder Holz auf Metallkonstruktion
- Türen mit aushängesicheren Bändern, gerichtet für Schließsystem oder Vorhandschloss mit Wohnungsschlüssel – Zylinder.
- Möglichst hohe Trennwände (Diebstahlschutz)

Produktbeispiel:

BRAUN Ferrum, oder gleichwertiges





Sicherheit und Brandschutz

Notbeleuchtung

- Funktionale LED-Notleuchte

← [2]

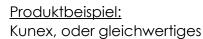
<u>Produktbeispiel:</u>
RZB, oder gleichwertiges

WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüren

Anforderungen

- Einbruchhemmend WK2
- Farbe RAL oder weiß
- Spion
- Brandschutz El₂30
 - o Lt. OIB u. Bauphysik
 - o Farbe RAL
 - o WK wie oben



Türbeschlag

- Schutzbeschlag mit Kernziehschutz
- 5-fach Verriegelung
- Außen Langschild mit Knauf
- Innen Langschild mit Drücker
- El30 und WK in Verbindung mit dem Türblatt (s.o) geprüft

Produktbeispiel:

HOPPE Aluminium-Schutz-Langschild-Wechsel Garnitur mit Zylinder-Abdeckung für Außen-/Wohnungsabschlusstüren Modell Paris, F1 Alu natur, oder gleichwertiges





Wohnungsinnentüren

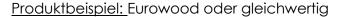
- Holzzarge (fertig lackiert weiß)
- Innenlage: Röhrenspan

Produktbeispiel:

Kunex, oder gleichwertiges

Türbeschlag

- Rundrosette



Türbeschlag WC

- WC-Garnitur
- Rundrosette

Produktbeispiel: Eurowood oder gleichtwertig









Wand- und Bödenbeläge

Der Vorraum wird mit Fliesen ausgeführt. In den Nassbereichen (WC + Bad) ist ebenfalls die Fliesen Ausführung vorgesehen

Parkettboden

Format $2200 \times 215 \times 14 \text{ mm}$ (oder ähnliches)

Holzart Eiche

Anzahl Schichten 3 (oder ähnliches)

Nutzschichtstärke in mm 3.5 (oder ähnliches)

Fußbodenheizung gut geeignet

Produktbeispiel: Marke Bauwerk oder Ähnliches



Fliesen

- WC: bis auf 120 cm ü. FOK
- Fugenfarbe wird an Fliesenfarbe angepasst
 Fugenbreite ca. 2-3mm
- Revisionstüre: weißer gebrannter Deckel 40x40cm
- Fliesen Sockelleiste Höhe: 7-8 cm

Bad/WC Bodenfliese:

RAK (oder gleichwertiges) Feinkornmuster, oder gleichwertiges 30x60 cm

Feinsteinzeug R10b/R11 Farbeauswahl: Beige, hell Beige oder Anthrazit

Wandfliese

RAK (oder gleichwertiges) weiß matt oder glänzend 30x60 cm

Im Kreuzfugenband verlegt

Farbe: Beige, hell Beige oder Anthrazit -> Ausführung matt oder glänzend

Wandfarbe

- In Nassräumen ab Oberkante der Fliesen: Dispersion
- Rest Dispersionsfarbe weiß

Deckenfarbe

Dispersionsfarbe weiß

Terrassenbeläge

Feinsteinzug im Sandbett verlegt





Fenster & Fenstertüren

Fenster

- Internorm KF410 oder KF310 (oder gleichwertig)
- Außen Aluschale anthrazit matt –innen weiß,
- 3-Scheiben Isolierverglasung, 3 Dichtungen,
- Uw< 0,77 W/m2K (dblt. Bauphysik)
- Bei Raumhohen Elementen: ESG –Verglasung
- Brüstungen in VSG –Verglasung

Fenstertüren

- Außen Aluschale anthrazit matt –innen weiß
- Drehkipptüren, innen weiß –außen anthrazit
- Schlotterer UP oder AP Sonderfarbe 7016 Elektrische Rollläden oder gleichwertig





Klimaanlage

- Daikin oder gleichwertiges,
- nur in den DG-Wohnungen



Elektro-Ausstattung

Freisprecheinrichtung

- Mit Monitor und Videofunktion
- Reinweiß
- Unterschiedliche Klingeltöne

<u>Produktbeispiel:</u>
BTICINO, oder gleichwertiges



Beleuchtung

Alle Räume werden mit Fassung und Leuchtmittel, jedoch ohne Lampe ausgebildet. Dies beinhaltet sowohl die Deckenleuchten als auch die Spiegelleuchte im Bad. Ausgenommen ist die Beleuchtung der Küchenzeile.

Schalter- und Steckdosenprogramm

- E-Installationen It. Angabe des Haustechnikplaners bzw. It. Den Elektroplänen
- Schalter und Steckdosen aus Kunststoff
- Steckdose und Lichtauslass auf den Loggien und Terrassen
- Maximal 3er Kombinationen
- Raumtemperaturregler bei Fußbodenheizungen

Steckdosen/Schalter Kombi im Zugangsbereich der Wohnräume

Produktbeispiel:

Hager, oder gleichwertiges Kunststoff weiß







Sanitär-Ausstattung

Raumthermostat

- Bei Fußbodenheizung
- Temperaturanzeige, abstrakte Regelung
- zusätzliches Heizrohr im Eingangsbereich und Bodentiefen Fenstern verlegen

WC

- Tiefspüler inkl. UP Montagestell
- Mit Unterputzspülkasten (mit Spartaste)
- Inkl. Sitz und Deckel in der gleichen Serie (Standardform) mit Edelstahl Scharniere
- Hängeausführung
- Farbe: weiß

Produktbeispiel:

Wand-Tiefspül-WC one VIGOUR, oder gleichwertiges

Waschtisch

- Größe: 600 x 450 x 170mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik
- Mit Hahnloch und Überlauf
- Farbe weiß
- Unterbaufähig

Produktbeispiel:

Handwaschbecken one VIGOUR, oder gleichwertiges







Handwaschbecken Links/Rechts (WC)

- Größe 450 x 340 x 115mm
- Wandmontage
- Aus Sanitätkeramik
- Mit seitlichem Hahnloch und Überlauf
- Farbe weiß

Produktbeispiel:

Handwaschbecken one VIGOUR, oder gleichwertiges



- Einlochmontage

Produktbeispiel:

Teka Einhand-Waschtischbatterie ELAN E157G Ablaufgarnitur chrom, oder gleichwertiges



Einhand- Wannenbatterie

Produktbeispiel:

Teka Einhand-AP-Badebatterie ELAN E174 chrom, oder gleichwertiges

Brauseeinhandmischer

Einhand Brausebatterie

Produktbeispiel:

Teka Itaca Brausegarnitur verst. Halterung, flex. Schlauch 1,75 m, chrom, oder gleichwertiges

Brausegarnitur

- Brauseschlauch mind. 1,75m lang
- Montage im 3tel Punkt,
 obere Halterung mind auf 2,10m ü. OK Badewannenboden
 bei asymentrischen Wannen Montage an Stirnseite/Duschseite

Produktbeispiel:

Teka Braugarnitur - Stange 60 cm, Handbrause 3-fach, 1,75m Schlauch, verst. Halterung oder gleichwertiges











Dusche

- Bodenablauf

Produktbeispiel:

HL 541 PRIMUS-BLUE Duschablauf Bauhöhe ab 62mm, oder gleichwertiges



Badewanne

- Wenn keine andere Duschgelegenheit geboten wird: asymmetrische Ausführung mit Seitenablauf
- Badewanne aus Sanitär-Stahl
- 1700mm x 750mm
- Armatur am Kopfende
- Duschwand als Fixglasteil

Produktbeispiel:

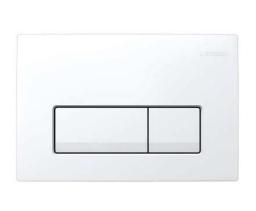
Badewanne Acryl one weiss VIGOUR, oder gleichwertiges

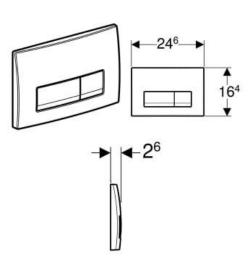


Betätigungsplatte

2-Mengen Spültechnik

<u>Produktbeispiel</u> Geberit Delta 50 Betätigungsplatte weiß, oder gleichwertiges





Abluftventilator

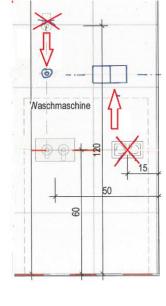
- Kleinraumventilator mit 2 Stufen
- Bad: 1. Stufe Grundlast, 2. Stufe über extra Schalter
- WC: Einschalten mit Lichtschalter Licht aus mit Nachlauf
- Abdeckung möglichst glatt und dezent, weiß
- Hinweispickerl gut sichtbar und sorgfältig auf Vorderseite anbringen
- Filter muss alle 3 Monate gereinigt / ausgetauscht werden

Produktbeispiel:

Wering EcoU, oder gleichwertiges

Waschmaschinenanschluss

- Abflussleitungen auf 60 cm Höhe hinter der Waschmaschine
- Wasserhahn darüber/daneben (nicht dahinter)
- Wasserhahn Höhe = 110cm über FOK
- 1 Steckdose mit Deckel oberhalb der Waschmaschinen OK=95cm Höhe





Balkone/Terrassen/Gärten

Wasserauslass

- Bei Terrassen größer ca. 8 m² und Eigengärten
- Im EG und DG
- Höhe ca. 95cmcm
- Nicht in Kombination mit Steckdosen

Produktbeispiel:

Fabrikat Fa. Kemper, oder gleichwertiges

Entwässerung

- Eigener Gully / Ablauf, keine freie Entwässerung

