



L I V I N G
KOLIN

SINCE 1872

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Altbau

Kaufvertragsbeilage

14. April 2015

Inhalt

DAS PROJEKT	3
ARCHITEKTUR.....	4
FASSADE	4
FENSTER	4
DACHFLÄCHEN	4
AUSSENFLÄCHEN / INNENHOF	4
INFRASTRUKTUR	5
ALLGEMEINBEREICHE	6
FOYER.....	6
STIEGENHAUS	6
AUFZUG	6
KELLERRAUM.....	6
KINDERWAGEN- / FAHRRADABSTELLRAUM.....	6
GARAGE / ALLGEMEINRÄUME / TECHNIKRÄUME	6
TECHNISCHE AUSSTATTUNG	7
TÜREN / TORE.....	7
SCHLIESSSYSTEM	7
HEIZUNG	7
KAMIN.....	7
BRANDMELDEÜBERWACHUNG	7
KÜHLUNG	7
LÜFTUNG	7
WOHNUNG	8
TÜREN.....	8
WÄNDE / DECKEN.....	8
PARKETT	8
SANITÄRRÄUME	9
VERFLIESUNG.....	9
DUSCHVERGLASUNG	9
SANITÄRGEGENSTÄNDE	10
ELEKTROINSTALLATIONEN	13
ALLGEMEIN	13
KOMFORTSTEUERUNG	13
VIDEO- / GEGENSPRECHANLAGE	13
TELEFON / INTERNET / SATELLITEN	13
BELEUCHTUNGS AUSLÄSSE	14
STECKDOSEN ALLGEMEIN.....	14
DISCLAIMER	16

DAS PROJEKT

In der Kolingasse 19 im IX. Wiener Gemeindebezirk wird ein Wohnhaus aus der Hochblüte der Gründerzeit (1871/72) durchgreifend revitalisiert, renoviert und 25 Wohnungen geschaffen. Die Geschosse werden grundlegend saniert, das Dachgeschoss aufgestockt und großzügig ausgebaut. Über die vorhandene Garagenzufahrt sind 24 Stellplätze für PKWS und 3 Motorradstellplätze erreichbar.



ARCHITEKTUR

Sämtliche tragenden Bauteile werden in Stahlbeton, Stahlbau oder Mauerwerk ausgeführt. Ziegelwände werden, falls möglich, instand gesetzt und ergänzt. Sämtliche nicht tragende Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Alle Wände werden in Spachtelklasse Q2 ausgeführt.

In den Wohnungen werden Raumhöhen von ca. 2,50m – 4,00m ausgeführt. Die möglichen Geschoßmaximalhöhen entnehmen Sie aufgrund der unterschiedlichen Bestandsgeschoßhöhen bitte dem Verkaufsplan.

FASSADE

Straßenseitig wird die bestehende, im typischen Gründerzeitstil reich gestaltete Fassade gereinigt, falls notwendig saniert und mit einem malermäßigen Anstrich versehen, welcher unter Berücksichtigung der Schutzzone ausgewählt wird. Die Innenhoffassade wird unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes und der Bauphysik mit einem Vollwärmeschutz ertüchtigt.

FENSTER

Die bestehenden Kastenfenster straßenseitig werden stilgerecht tischlermäßig saniert, bzw. unter Berücksichtigung der Schutzzone im selben Erscheinungsbild erneuert und an die bauphysikalischen Erfordernisse angepasst. Die Fenster und Fenstertüren innenhofseitig und sämtliche Beschläge werden komplett erneuert unter Berücksichtigung des gestalterischen Gesamtkonzeptes.

DACHFLÄCHEN

Die geneigten Dachflächen werden mit einer hochwertigen metallischen Deckung belegt.
Die Bauteilabdichtungen und Wärmedämmung entsprechen den gültigen bauphysikalischen Anforderungen.

AUSSENFLÄCHEN / INNENHOF

Die den Wohnungen zugewiesenen Balkone und Terrassen werden mit Thermoholz Terrassendielen in Esche oder gleichwertig belegt. Die Glas-Absturzsicherung mit Stehern und die transluzenten Sichtschutzwände zwischen den einzelnen Außenbereichen werden in Abstimmung mit dem Erscheinungsbild der Fassade ausgeführt.

Die Innenhofterrassen und Balkone erhalten eine selbstentleerende Wasserentnahmestelle, welche im Winter frostbeständig ist. Es werden unter Berücksichtigung der Gesamtfassadengestaltung Beleuchtungskörper und Steckdosen angebracht, welche über die jeweilige Wohnung geschaltet und gezählt werden.

Der Innenhof wird in zwei Terrassen und einen Allgemeingarten unterteilt. Der Allgemeingarten, welcher nur für Wartungsarbeiten betretbar ist, wird in das stimmungsvolle Landschaftsgestaltungskonzept mit einbezogen. Die Bauteilabdichtungen und Wärmedämmung entsprechen den gültigen bauphysikalischen Anforderungen.

INFRASTRUKTUR

ERSCHLIESSUNG

Das Gebäude Kolingasse 19 ist eine Eckliegenschaft zum Schlickplatz / Erwin-Ringel-Park und verfügt über einen zentralen Hauseingang in der Kolingasse. Der Zugang zu den Wohnungsgeschossen erfolgt über ein großzügig gestaltetes Stiegenhaus und zwei Aufzüge. Das bestehende Hauseingangsportal wird unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes saniert und mit einem elektrischen Türöffner und einer Gegensprechanlage mit Videofunktion versehen.

Im Erdgeschoss sind ein Kleinkinderspielraum, Einlagerungsräume sowie ein Fahrrad – und Kinderwagenraum situiert. Das Kellergeschoss ist ebenfalls mit den Aufzügen erreichbar. Hier befinden sich weitere Einlagerungs- und Fahrradräume, die Garagenstellplätze sowie Technikräume.

VERSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Fernwärme, Fernkälte, Warmwasseraufbereitung, etc.) erfolgt über die Technikräume im Keller. Die Medienversorgung (Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger. Dabei erhält jede Wohneinheit eigene Zählorgane für die Verbrauchsermittlung für Warm- und Kaltwasser, Wohnraumkühlung, Heizung sowie Strom.

ENTSORGUNG

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Mischwasserkanalsystem. Der Müll wird über den baulich abgegrenzten Müllraum entsorgt.

ALLGEMEINBEREICHE

FOYER

Der zweigeschossige Eingangsbereich im Erdgeschoss wird zu einem großzügigen Entree umgestaltet und dem äußeren Erscheinungsbild des Hauses angepasst.

STIEGENHAUS

Das Stiegenhaus wird in Betonbauweise neu erbaut und im Hinblick auf das Gesamtgestaltungskonzept mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Das Stiegenhaus wird ausreichend mit Leuchten bestückt, welche mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhr gesteuert werden.

AUFZUG

Das gesamte Haus wird über zwei neue Aufzugsanlagen erschlossen. Dabei handelt es sich um elektrisch betriebene Aufzüge mit elektronischer Steuerung. Die in Massivbauweise ausgeführten Liftschächte sind im Anschluss an das Stiegenhaus situiert und fügen sich im Allgemeinbereich ein. Der im Stiegenhaus verwendete Bodenbelag wird in die Liftkabine durchgezogen. Weiters besitzen die Kabinen Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen besitzen.

KELLERRAUM

Für jede Wohnung ist ein mechanisch belüftetes Einlagerungsabteil mit blickdichten Trennwänden vorgesehen. Die Türen sind mit Zylindern ausgestattet, welche in das Schließsystem eingebunden sind. Der Boden ist hochwertig beschichtet und die Wände mit einem Anstrich versehen. Im jeweiligen Abteil sind eine Leuchte mit Schalter und zwei Schukosteckdosen mit Deckel vorgesehen. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wohnungszähler.

KINDERWAGEN- / FAHRRADABSTELLRAUM

Der Kinderwagenraum liegt direkt angrenzend an das Foyer im Erdgeschoss. In Aufzugsnähe befinden sich im Erdgeschoss und Kellergeschoss die Fahrradabstellräume. Entsprechende Fahrradhalterungen sind vorgesehen. Der Boden ist hochwertig beschichtet und die Wände mit einem Anstrich versehen. Die Beleuchtung erfolgt mit Leuchten, welche über Bewegungsmelder mit Zeitschaltuhr gesteuert werden. Sowohl die Beleuchtungen als auch die Servicesteckdosen werden an den Allgmeinzähler angeschlossen.

GARAGE / ALLGEMEINRÄUME / TECHNIKRÄUME

Die Garage liegt im Tiefparterre, wird über den Schlickplatz angefahren und gemäß den Vorschriften mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Eine Parkieranlage für 20 Autos wird eingebaut, die maximale zulässige Fahrzeugabmessung beträgt B/L/H 210/520/205 cm. Die beschrifteten drei Motorradstellplätze und weiteren vier Autostellplätze sind nahe der Einfahrt situiert und nicht versperrbar. Gegen Aufpreis können versperrbare Elektro- Ladestationen (Verbrauchszählung erfolgt über Wohneinheit) vorgesehen werden. Die Böden sind hochwertig beschichtet und die Wände mit einem Anstrich versehen. Die Beleuchtung erfolgt mit Leuchten, welche über Bewegungsmelder mit Zeitschaltuhr gesteuert werden. Sowohl die Beleuchtung als auch die Servicesteckdosen werden an den Allgmeinzähler angeschlossen.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

TÜREN / TORE

Alle Nebentüren, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als brandhemmende Stahlblechtüren mit Lackierung und brandtechnisch geprüften Objektbeschlägen ausgestattet.

SCHLIESSYSTEM

Es wird ein hochwertiges mechanisches Schließsystem eingebaut. Zusätzlich werden zur Erhöhung des Komforts Kartenlesegeräte den Zugang zum Haus, zur Garage und der jeweiligen Wohnung erleichtern.

HEIZUNG

Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über die Komfortsteuerung ist für jeden Raum inkl. Nassräume vorgesehen. Zusätzlich wird in den Badezimmern ein Handtuchheizkörper für die Übergangszeit eingebaut.

KAMIN

Es ist kein konventioneller Abgaskaminanschluss möglich, optional gegen Aufpreis ist in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung ein Bioethanolofen möglich.

BRANDMELDEÜBERWACHUNG

Die erforderliche Brandmeldeüberwachung für die allgemeinen Bereiche erfolgt entsprechend dem gültigen Brandschutzkonzept. Die Wohnungsbereiche werden mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.

KÜHLUNG

Jede Wohneinheit ist an die Fernkälte (Wohnraumkühlung) angeschlossen und im Vorraum der jeweiligen Wohnung wird ein Übergabepunkt vorbereitet. Die Installation in der einzelnen Wohnung inkl. der benötigten Adaptierungen der Decken usw. ist gegen Aufpreis möglich.

LÜFTUNG

Zur Komfortsteigerung wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit vorkonditionierter Luft in allen Wohnräumen vorgesehen.
In den Küchen sind nur Umluft-Abzugshauben mit Aktivkohlefiltern vorgesehen.

WOHNUNG

TÜREN

Als Wohnungseingangstüren werden neue, stilgerechte, den Brandschutzanforderungen entsprechenden Türen der Widerstandsklasse III eingebaut. Die 5-fach Verriegelung, drei 3-teilige Objektbänder und Bandsicherung stellen eine solide Ausstattung hinsichtlich des Einbruchsschutzes dar. Die bauphysikalischen Vorgaben werden eingehalten. Farbe, Beschläge, Ausführung sowie Topbeschriftung wird vom Bauherrn in Abstimmung zum Gestaltungskonzept einheitlich für das gesamte Haus festgelegt.

Die Innentüren der Altbauwohnungen werden mit profilierten, weiß lackierten Holztürblättern mit Hartholzleinern neu ausgestattet. Die Schiebetüren werden in die Wände eingebaut und mit weißen, glatten Türblättern bestückt.

Für die Fenster und Türenbeschläge wird ein stimmiges Gesamtkonzept vom Bauherrn festgelegt.

WÄNDE / DECKEN

Alle Wände und Decken sind in der Qualität Q2 gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gemalt. In den Bädern und WCs sind alle Wandflächen ohne Verfälschung mit einem wischbeständigen Anstrich versehen.

PARKETT

Das Holzparkett mit mind. 4,5mm Nuttschicht wird im Fischgrät verlegt. Die Fußleisten sind profiliert und werden farblich an die Türen angepasst. Bei Materialübergängen im Türschwellenbereich wird eine Edelstahlrennschiene eingebaut.



SANITÄRRÄUME

VERFLIESUNG

Es wird hochwertiges Feinsteinzeug in verschiedenen Formaten an Boden und Wänden verlegt. Spiegel werden fliesenbündig eingelassen. Die Abstimmung erfolgt über den Verfließungs- und Interiorplan. Revisionsdeckel, falls möglich, als Magnetfliesentür.

DUSCHVERGLASUNG

Freistehende Trennwände in Echtglas. Die Abstimmung erfolgt über den Verfließungs- und Interiorplan.



SANITÄRGEGENSTÄNDE



Verchromte Einhand-Einlocharmaturen zB. FIR Rubinetterie PLAYONE 85 oder Gleichwertig



Verchromte Einhand Armaturen zB. FIR Rubinetterie PLAYONE 85 oder Gleichwertig



Verchromte Einhand Armaturen zB. FIR Rubinetterie PLAYONE 85 oder Gleichwertig



Verchromte Einhand Armaturen zB. FIR Rubinetterie PLAYONE 85 oder Gleichwertig



Bodenebene Duschen zB. DALLMER CERALINE oder Gleichwertig



Aufsatzwaschbecken ohne Überlauf zb. Villeroy & Boch Memento oder Gleichwertig



Waschtisch zB. ALAPE XPLORE.S oder Gleichwertig



Tiefspülklosett zB. Villeroy & Boch Subway 2.0 oder Gleichwertig



2-Mengen Unterputzspülkasten. Betätigungsplatte Zinkdruckguss zB. Geberit SIGMA 50 oder Gleichwertig



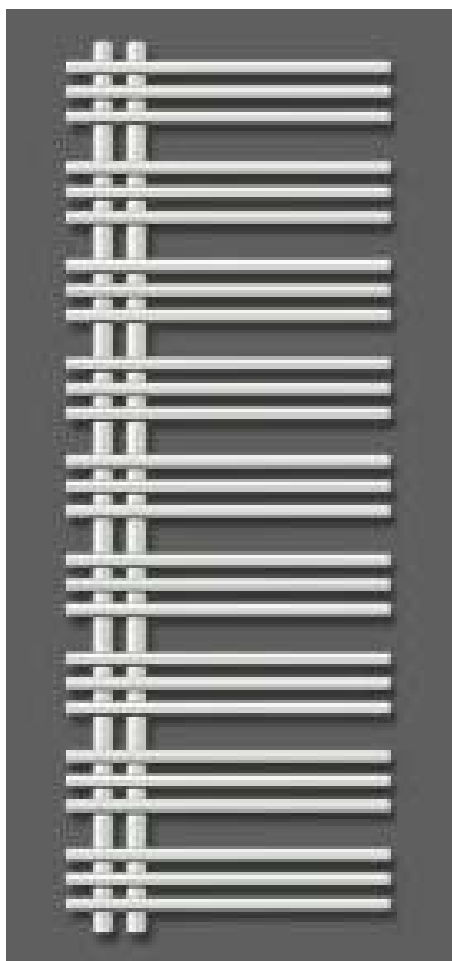
Optional Duschklosett zB. Villeroy & Boch Viclean U oder Gleichwertig



Optional Bidet zB. Villeroy & Boch Subway 2.0 oder Gleichwertig



Badewanne 180/80cm zB. Villeroy & Boch Subway weiß Alpine oder Gleichwertig.



Chromefarbener Objekteheizkörper 130/50. ZB. ZEHENDER YUCCA ASYMMETRISCH oder gleichwertig

ELEKTROINSTALLATIONEN

ALLGEMEIN

Es wird pro Aufenthaltsraum ein Schaltkreis vorgesehen. Zusätzlich eigene Stromkreise für Herd, Backrohr und Dampfgarer, Waschmaschine, Kühlschrank, Arbeitssteckdosen Küche (je Gruppe 1 Stromkreis; vorgesehen sind 3 Stk. 3-fach Steckdosen), Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Wohnraumlüftung, EDV Systeme. Aufteilung der Installationen gemäß Elektroplan.

KOMFORTSTEUERUNG

Es wird ein Komfortsteuerungssystem mit folgenden Funktionen eingebaut: Alles-Aus Schalter für sämtliche Leuchten beim Wohnungseingang und im Masterbedroom, Einzelraumregelung der Heizung samt Fernzugriff, Stromfreischaltung der Schlafzimmern mit Schaltstelle beim Bett. Komfortable Bedienung an einem zentralen Wandtableau im Vorraum. Schaltermaterial Jung / FD-design.

VIDEO- / GEGENSPRECHANLAGE

Die Innensprechstelle wird unmittelbar neben der Wohnungstüre montiert. Klingeltaster im Stiegenhaus neben Wohnungseingangstüre zur Innensprechstelle mit Rufunterscheidung.

TELEFON / INTERNET / SATELLITEN

Über den Medienverteiler werden verkabelte Anschlüsse im Wohnzimmer bzw. Wohnküche / Essbereich und je Zimmer (siehe nachfolgende Auflistung) vorgesehen. Die Dosen werden als 2 x RJ45 Dosen mit CAT-6 Leitungen, oder Leerverrohrung (siehe nachfolgende Auflistung), ausgeführt. Es können insgesamt drei Satelliten empfangen werden (ASTRA, Hotbird sowie ein Satellit nach Wahl der Hausgemeinschaft).

BELEUCHTUNGS AUSLÄSSE

Vorzimmer, Abstellräume: Lichtauslässe in der Decke.

WCs und Bäder: Decken- und Wandauslässe

Küche: Lichtauslässe in der Decke, Lichtauslass für Arbeitsplatzbeleuchtung, Auslass für Küchenablufthaube (Kohlefilter).

Wohnzimmer / Wohnküche: Je ein dimmbarer (5polig DALI) Deckenauslass über dem Esstisch und dem Wohnzimmertisch.

Zimmer: Dimmbare (5polig DALI) Lichtauslässe in der Decke.

Bei Wohnungsübergabe sind pro Raum ein Lichtauslass mit Fassung und Glühlampe versehen. Aufteilung der Installationen gemäß Elektroplan. Schalterprogramm Jung / FD-design oder gleichwertig.

STECKDOSEN ALLGEMEIN

Schalterprogramm passend zu Jung / FD-design, oder gleichwertig. Aufteilung gemäß Elektroplan, Änderungswünsche gegebenenfalls gegen Aufpreis.

WOHNZIMMER

1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter

2 dreifache Schukosteckdosen

1 vierfache Schukosteckdose bei der TV-Steckdose

1 TV-Steckdose

Telefon / Internet Steckdose 2xRJ45 samt CAT6 Leitung

Bei Wohnzimmer und Wohnküchen, welche aus mehreren Raumbereichen bestehen, sind die Steckdosen in jedem Raumbereich wie in einem Zimmer angeordnet. Essbereich: 2 Stk. 2-fach Steckdosen, zusätzlich Telefon und Internet, Wohnzimmer: 3 Stk. 2-fach Steckdosen

Für Dolby ist eine Leerverrohrung vorgesehen.

KÜCHE

Zusätzlich zur Perilex-UP für Herd

1 Schukosteckdose für Kühlschrank

1 Schukosteckdose für Backrohr

1 Schukosteckdose für Dampfgarer

1 Schukosteckdose für Mikrowelle

1 Schukosteckdose neben Wasseranschluss für Geschirrspüler

1 Schukosteckdose für Dunstabzug

8 – 10 Steckdosen f. Küche – Lage nach Küchenplanung

Leerverrohrung für Telefon / Internet

MASTERBEDROOM

1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter

3 2-fach Schukosteckdosen

1 TV-Steckdose

Telefon / Internet Steckdose 2xRJ45 samt CAT6 Leitung

ZIMMER

1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter

3 2-fach Schukosteckdosen

1 TV-Steckdose

Telefon / Internet Steckdose 2xRJ45 samt CAT6 Leitung

MASTERBATHROOM

- 2 Schukosteckdosen seitlich unterhalb des Waschbeckens
Einbau in Unterbauschrank (mit Kabelauszug)
- 2 Schukosteckdosen außerhalb des Spritzwasserbereichs des Waschbeckens, jedoch in unmittelbarer Nähe für
Vorsatzschalenmöbel
- 1 Klemmdose f. DuschWC

BAD

- 2 Schukosteckdosen seitlich unterhalb des Waschbeckens
Einbau in Unterbauschrank (mit Kabelauszug)
- 2 Schukosteckdosen außerhalb des Spritzwasserbereichs des Waschbeckens, jedoch in unmittelbarer Nähe für
Vorsatzschalenmöbel

ABSTELLRAUM

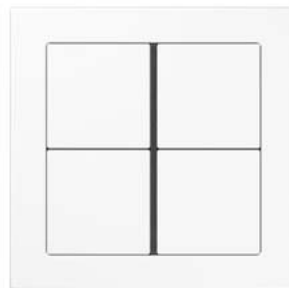
- 1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter

VORZIMMER

- 1-2 Schukosteckdosen unter dem Lichtschalter
- Leerverrohrung für Telefon
- Mind. 1 2-fach Schukosteckdose

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

- 1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter
- Je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner



DISCLAIMER

Wir informieren Sie darüber, dass aufgrund der mit den Lieferanten vereinbarten Produktvorbehalte möglicherweise nicht alle in dieser Beschreibung, inklusive der Abbildungen, angeführten Produkte tatsächlich eingebaut werden. Wir weisen bei den eventuell betroffenen Produkten bzw. Abbildungen in dieser Beschreibung darauf hin, dass gleichwertige Alternativprodukte zur Ausführung kommen können. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es aus der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keine Ansprüche ableiten kann. Aufgrund der Bautoleranzen muss vor Einbau der Möblierung Naturmaß genommen werden!

EIN PROJEKT DER

6B47
REAL ESTATE INVESTORS