

2372 Gießhübl, Hagenauertalstraße 40

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Juni 2010

### **1. Allgemeine Darstellung, Baubeschreibung**

#### **1.1. Allgemeines:**

**Bauträger:** Ignaz Kossina Ges.m.b.H.  
Hauptstraße 40  
2353 Guntramsdorf

Tel.: 02236/52286, Fax DW 20  
e-mail: [kossina@kossina.at](mailto:kossina@kossina.at)  
Home: [www.kossina.at](http://www.kossina.at)

**Architekt:** Mag. Lothar Jell-Paradeiser  
Hanuschgasse 1a  
2540 Bad Vöslau

Home: [www.jell-paradeiser.at](http://www.jell-paradeiser.at)

in Kooperation mit: arge X42  
Christoph Gaber  
Marko Jell-Paradeiser  
Martin Moser  
Lustkandlgasse 41  
1090 Wien

Home: [www.x42.at](http://www.x42.at)

**Treuhänder:** Beck, Krist, Bubits und Partner  
Rechtsanwälte  
Elisabethstraße 2  
2340 Mödling

Home: [www.bkb-partner.at](http://www.bkb-partner.at)

**Projekt:** **Architektonisch einzigartige Südhangbebauung  
13 Luxuseigentumswohnungen in bester Lage,  
davon 2 eingeschößig, 9 zweigeschößig und 2 dreigeschößig  
Alle Wohnungen sind mit einem Aufzug, somit barrierefrei, erreichbar  
Energieoptimierte, heizkostenminimierende Bauweise  
Garage (2 Stellplätze pro Wohneinheit) mit großen Stellflächen  
Großzügige Südverglasungen und Grünterrassen  
Erschließung über eine zentrale, attraktiv gestaltete Halle  
Erforderliche Nebenräume (Müllraum, Kinderwagen- und  
Fahrradabstellraum, Technikraum ...)**

**1.2. Lage:** Katastralgemeinde 16108 Gießhübl, EZ 730, Grundstücksnummer: 526/3  
Adresse: **2372 Gießhübl, Hagenauertalstraße 40**

### **1.3. Baubeschreibung:**

#### Fundamente:

Streifen- oder Plattenfundamente lt. stat. Erfordernis

#### Außenwände in den Wohnbereichen:

Ober Geländeniveau: 25cm (tw. 20cm) keramische Hochlochziegel außenseitig mit 20cm Vollwärmeschutz und Silikatputz, innenseitig mit Gipsmaschinenputz, in Nassräumen in W3-Eignung (für Fliesen bzw. Stein gerichtet)  
Unter Geländeniveau: Stahlbetonwand lt. stat. Erfordernis, Abdichtung, Wärmedämmung, innenseitig mit Ziegelvormauerungen + Putz siehe oben.

#### Keller- und Garagenaußenwände:

Stahlbeton

#### Zwischenwände:

10cm keramische Zwischenwandsteine mit Gipsmaschinenputz

#### Wohnungstrennwände:

Macuphon 20 Schallschutzwand, tw. mit Dämmung und Vormauerung mit Gipsmaschinenputz

#### Geschossdecken:

Stahlbetondecken

#### Stiegen:

Alle aus Stahlbeton (tw. Fertigteile, tw. Ortbeton), gerichtet für individuelle Beläge (Fliesen, Stein- oder Holz).

#### Notkamine:

Notkamin einzügig, in jeder Wohnung für Ofenanschluss geeignet (jedoch ohne Anschluss). Wegen der kontrollierten Wohnraumlüftung dürfen Öfen nur mit eigener Zuluft betrieben werden (geschlossener Kreislauf mit Außenluft). Die Kamine werden inklusive einem raumluftunabhängigen Zuluftstrang ausgeführt. Die Aktivierung der Zuluftleitung durch den Einbau einer Lüftungshaube im Bereich der Kaminabdeckung hat im Zuge der Herstellung des Ofenanschlusses durch den Eigentümer zu erfolgen.

#### Lüftung:

Kontrollierte Wohnraumlüftung einzeln für jede Wohneinheit.  
Erzeuger Troges; Type: TWL 300 bzw. 700

#### Dacheindeckung und Spenglerarbeiten:

Foliendeckung, Aluminium (beschichtet) bzw. Uginoxeinfassungen

Verglasungen, Terrassentüren:

Hochwertige Verglasungen, Holz-Alufenster und -türen mit 3 Scheiben - Wärmeschutzverglasung (U-Wert Glas: 0,6 W/m<sup>2</sup>K), teilweise Fixverglasungen. Große Terrassenschiebetüren im Wohnzimmer, sonst Drehtüren. Neuestes Produkt der Firma Josko: PLATIN 82, das schlanke, innen und außen bündige Holz/Alu-Fenster.

Fensterbänke außen:

Aluminium beschichtet, wie Fenster-Aluschale

Fußböden in den Kellerräumen:

Isolierung, Dämmung, Unterlagestrich (Höhe für Verfliesung gerichtet)

Fassade:

Die Fassadenflächen werden als Vollwärmeschutzfassade mit 20cm Polystyrol Hartschaumplatten EPS-F (VWS) ausgeführt und mit Dünnputz abgerieben. Im Spritzwasserbereich und als Perimeterdämmung in XPS-Ausführung.

Heizung, Warmwasser:

Wärmepumpenanlage, Nutzung der Erdwärme mittels Tiefenbohrung für jede Wohneinheit gesondert.

Erzeuger: Vaillant, Type: geoTherm VWS83/2 bzw. VWS84/2 inkl. Warmwasseraufbereitung und Kühlung

Niedrigtemperatur Fußbodenheizung mit integrierter Flächenkühlfunktion.

Die wesentlichen Vorteile: Geringe Betriebskosten, umweltfreundlich  
Unabhängigkeit von Öl und Gas.

Wasserversorgung:

Durch das örtliche Wasserleitungsnetz (EVN). Jede Wohnung hat einen eigenen Zähler und rechnet direkt mit dem Versorger ab.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung für jede Wohneinheit erfolgt durch das Versorgungsunternehmen – Wienstrom.

**2. Wohnungstypen:** siehe auch beiliegende Topographie

Top 01+02: Eingeschoßig mit großen Loggien und je 4 Zimmern

Top 03-10: Zweigeschoßig, 3 oder 4 Zimmer mit Terrassen- und Gartenanteil

Top 11: Zweigeschoßig, 6 Zimmer mit Terrassen- und Gartenanteil

Top 12: Dreigeschoßig, 3 Zimmer + Freizeitlounge mit Whirlpool, mit Terrassen- und großem Gartenanteil

Top 13: Penthouse 3-geschoßig mit eigenem Aufzug, 6 Zimmer mit Terrassen- und Gartenanteil

### **3. Ausstattungsbeschreibung:**

#### **3.1. Sanitärinstallation am Beispiel Top 04:**

Diese beinhaltet die komplette Herstellung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Ablaufleitungen und wird unter Putz verlegt. Für folgende Einrichtungen werden die Anschlüsse vorgesehen (Sanitäreinrichtungen und Armaturen sind nicht enthalten):

Küche: 1 Kalt- und Warmwasseranschluss für Küchenspüle  
mit Einbindungsmöglichkeit für einen Geschirrspüler.

Badezimmer: 1 Badewanne  
1 Dusche  
2 Waschtische

Technikraum: 1 Waschmaschinenanschluss

WC: 3 Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten (2x EG + 1x OG) .  
2 Handwaschbecken

Garten bzw. Dachterrasse bzw. Atrien:  
Eine Wasserentnahmestelle ist je Wohneinheit vorgesehen.  
(Abrechnung über den jeweiligen Wohnungszähler).

#### **3.2. Elektroinstallationen:**

Die allgemein nutzbaren Flächen (Zugänge), Hausbeleuchtung usw. werden mit entsprechenden Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Bei jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster für eine im Vorzimmer befindliche Klingel montiert.

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation aller Leitungen (Unterputz) vom Wohnungsverteiler zu den Auslässen gemäß E-Pläne, Schukosteckdosen und Schalter (weiße Wippschalter). Das Ausstattungsprogramm der Wohnungen enthält keine Beleuchtungskörper. Alle Steckdosen werden 30cm bzw. 105 cm, alle Schalter 105cm hoch montiert.

Wohnungsausstattung: Siehe E-Pläne

#### **Kabel-TV:**

Die Wohnungen werden mit digitalem Kabel-TV ausgestattet und können drei voneinander unabhängige Anschlussdosen gleichzeitig versorgen (Mehranschlüsse benötigen einen Verstärker, dieser ist durch den Wohnungseigentümer direkt über den Anbieter zu beziehen).

ORF1, ORF2 und ATV-Plus, sowie diverse Radiosender werden kostenlos digital empfangen. Weiterer Programmempfang, Internetanschluß, Telefonie, etc. ist direkt mit dem Anbieter vertraglich zu vereinbaren.

Der Wohnungsverteiler beinhaltet :

FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter nach technischen Erfordernissen

Alarmanlage:

Alle Wohneinheiten sind bereits standardmäßig mit einer Alarmanlage ausgerüstet.  
Umfang: Verkabelte Magnetkontakte bei allen offenbaren Fenstern, bzw. Aussentüren, Bedientableau, Alarmzentrale, Innen- und Außensirene. Individuelle Erweiterung möglich.

**3.5. Böden:**

Es kommt ein schwimmender Estrich mit entsprechender Schalldämmung zur Ausführung.

Loggien und Terrassen:

Holzbelag (Sibirische Lärche)

Erschließungshalle / Stiegenhaus:

Bodenbeläge, Podeste und Stufen: Natursteinbelag (Granit).

**3.6. Wände:**

Erschließungshalle / Stiegenhaus:

Wand- und Deckenflächen im Stiegenhaus werden mit einem Dispersionsanstrich emissions- und lösemittelfrei gestrichen.

**3.7. Fenster:**

Holz-Alufenster mit Wärmeschutzverglasung, siehe oben.

**3.8. Türen:**

Weisse Vollbautüren (Röhrenspan), Höhe 2,2m in Holzzargen. Tw. Nurglastüren.

**3.9. Kanal:**

Die Schmutz- und Regenwässer werden über ausreichend dimensionierte PVC-Kanäle in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet.

**3.10. Sonnenschutz:**

Über der verglasten Südfassade wird ein Vordach mit integrierter Terrassenbeleuchtung hergestellt. Den Sonnen- und Sichtschutz gewährleisten Außenjalousien, (mit Elektroantrieb), farblich auf die Fensteraußenschale abgestimmt.

### **3.11. Absturzsicherungen, Geländer:**

Höfe / Atrien: Sicherung mit Edelstahlseilnetzen

Außengeländer: Verzinkte Stahlsteher, Füllungen mit Edelstahlseilnetzen

Innengeländer (Erschließung): Stahlbetonbrüstung bis auf 62cm über FOK darüber Nirohandlauf auf Stützen, dazwischen 2 durchlaufende Seile. In den Wohnungen: Nurglasgeländer.

### **3.12. Zäune:**

Zum linken Nachbarn: Maschendrahtzaun neu, Höhe 1,60m

Zum rechten Nachbarn: Bestehender Zaun wird ausgerichtet und intensiv begrünt, siehe Sichtschutzprojekt für die Ostgrenze.

Zäune zwischen den Eigengärten: Doppelstabgitter, Höhe 83cm

## **4. AUSBAUSTUFEN:**

Die Wohnungen werden ohne Oberflächen (Malerei, Bodenbeläge, Fliesen-, bzw. Natursteinbelägen) und ohne Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen übergeben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die individuellen Wünsche in einer Standardausstattung nicht zielführend verwirklichtbar sind. So können die Käufer flexibler disponieren.

Besonders wird auf hohe Ausführungsqualität der Bauleistungen, auf die optimale „Haushülle“ und auf das langfristig sinnvolle und sparsame Heizungskonzept, sowie auf die Sicherheit Wert gelegt.

Gerne sind wir Ihnen bei der weiteren Ausstattung der Wohnung behilflich. Natürlich kann auch jede Wohnung, ganz nach Ihren Wünschen, individualisiert werden. Mit Architekt Jell-Paradeiser steht uns ein anerkannter Fachmann zur Verfügung. Wir kümmern uns um Kostenvoranschläge und koordinieren die Arbeiten.

## **5. BESICHTIGUNGEN:**

Die Wohnung Top 2 wurde als Musterwohnung ausgestattet. Sie können sich einen Vorschlag für die schlüsselfertige Ausführung ansehen.

**Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung.**