

BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für die

WHA Vitis, Hauptplatz 12

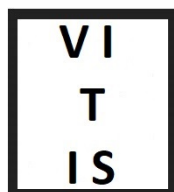
Stand: 2023-09-01

Zentrumsnah Immobilien
Errichtungs GmbH
Wiener Straße 45
3830 Waidhofen/Thaya

T +43(0) 2842/52625-0
office@reissmueller.at
www.reissmueller.at

FN 397975 h
ATU68082905
Handelsgericht Krems/Donau

Volksbank Niederösterreich AG
IBAN: AT58 4715 0574 5732 0001



Wohnungen
von
REISSMÜLLER

00 – KONSTRUKTION

Fundierung:	EG	Stahlbeton-Fundamentplatte, WU
Außenwände:	EG / OG	Hohlwände gedämmt, bzw. Ziegelmauerwerk 25 cm
Innenwände:		
tragend:	EG / OG	Ziegelmauerwerk 25 cm, teilweise Einzelstützen in Beton
nicht tragend:	EG / OG	Trockenbau (Gipskarton)
Decken:	EG / OG	Stahlbeton-Elementdecken
Dach:		
über Nebenräume:		Warmdachaufbau, Foliendachhaut, bekiest
über OG:		Warmdachaufbau, Foliendachhaut, bekiest
Fußboden:	EG	konventioneller Fußbodenaufbau Fußbodenheizung, Belag lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. Estrich, Oberfläche verrieben
	OG	konventioneller Fußbodenaufbau, Fußbodenheizung, Belag lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Fassade:	EG / OG	Vollwärmeschutz-Fassade

Die angeführten beispielhaften Produkte stellen ein Leitprodukt mit daraus resultierenden Qualitätskriterien dar, die Produktwahl obliegt bei gegebener Gleichwertigkeit dem GU.

01 – AUSSENHÜLLE

PUTZ

BAUMIT Silikon TOP
Reibputz Baunit, K 1.5mm,
Farbe Nr.: 0908 (weiß) und 0396 (hellbraun)
Gliederung der Fassade nach Wahl des AG



METALLOBERFLÄCHEN

Fensterbänke:
z.B. weiß - Farbe nach Wahl des AG

Regenrohre:
z.B. Prefa silbermetallic 14 - Farbe nach Wahl des AG
Aluminiumblech, Pulverbeschichtet



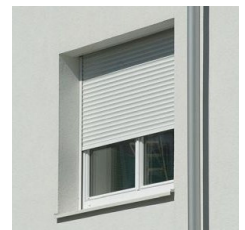
FENSTER u. FENSTERTÜREN

Kunststofffenster
innen: weiß
außen: weiß - Farbe nach Wahl des AG
3-Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernissen



SONNENSCHUTZ (lt. Energieausweis)

Außenrollladen (Unterputz)
händisch betrieben



PORTALE

Aluminiumportale
z.B. weiß - Farbe nach Wahl des AG
3-Scheibenisolierverglasung



01 – AUSSENHÜLLE

VORDACH

im Eingangsbereich aus VSG-Glas
(Hauptzugang)

02 – DACH

Dachfläche, flach

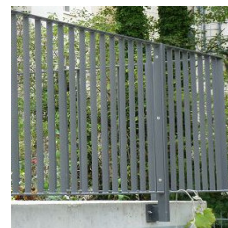
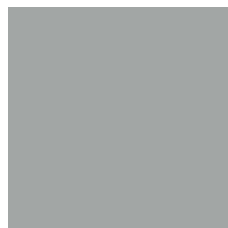
Warmdachaufbau, bekiest
Kies, lose aufgeschüttet



03 – BALKONE | DACHTERRASSEN | LOGGIEN

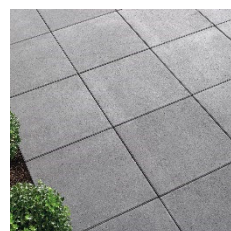
GELÄNDER

Stahlgeländer verzinkt



BODENBELAG

Betonplatten 40x40x4

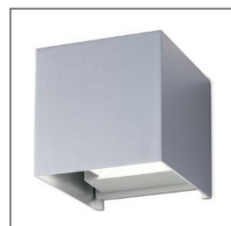


BELEUCHTUNG

Außenleuchte Cube

Alu matt

1x je Balkon / Loggia / Dachterrasse



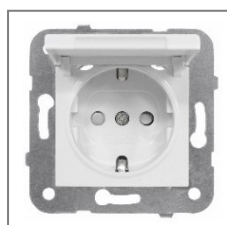
SCHALTERPROGRAMM

Außensteckdose

z.B. Schrak Design VISIO 50 (oder gleichwertig)

weiß

1x je Balkon / Loggia / Dachterrasse



04 – GARTEN

EINFRIEDUNG

Maschendrahtzaun bzw. Doppelstabgitterzaun bei absturzsichernder Funktion, h = 100 cm
Farbe nach Wahl des AG
erdversetzt, Punktfundamente
verzinkt



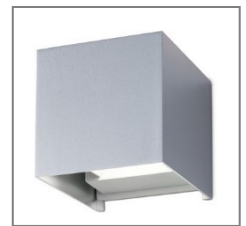
BODENBELAG

Betonplatten 40x40x4
bei Terrasse (Erdgeschoßwohnungen)



BELEUCHTUNG

Außenleuchte Cube
Alu matt
1x je Terrasse (Erdgeschoßwohnungen)



SCHALTERPROGRAMM

Außensteckdose
z.B. Schrak Design VISIO 50 (oder gleichwertig)
weiß
1x je Terrasse (Erdgeschoßwohnungen)



WASSERENTNAHME

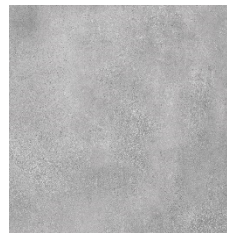
Kemper Armatur, selbstentleerend
verchromt, matt
1x je Terrasse (Erdgeschoßwohnungen)



05 – EINGANG | STIEGENHAUS | ALLGEMEIN BEREICHE

BODENBELAG

Fliesen Feinsteinzeug 60x30 cm, Farbe: graphit
Sockelhöhe h = 8 cm
Stiegenläufe mit Tritt- und Setzstufen, Farbe: graphit
Kontraststreifen bei Ein- und Austrittsstufen, Farbe: anthrazit
fugengleich verlegt, Verfugung: basalt



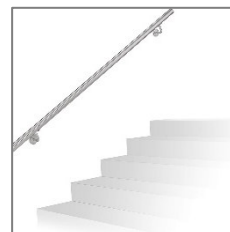
WÄNDE / Decken

Innendispersion
RAL 9016 verkehrsweiß



HANDLAUF

Rundrohr
Edelstahl, matt



STIEGENGELÄNDER

Flachstahl oder Stabgeländer
Stahl, verzinkt

TÜREN

Fahrradraum, Heizraum:
Stahlblechtüren
Pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des AG
Müllraum:
Gittertür, verzinkt
Nebenraumtür:
z.B. DANA, Model Allianz
Farbe nach Wahl des AG

TÜRBESCHLAG

Nebenraumtüren
Edelstahl, matt



05 – EINGANG | STIEGENHAUS | ALLGEMEIN BEREICHE

SCHALTERPROGRAMM

Schalter und Steckdosen
z.B. Schrack Design VISIO 50 (oder gleichwertig)
weiß



BELEUCHTUNG

Gänge, Stiegenhaus
z.B. E2 Opalleuchte Rondo
LED



BELEUCHTUNG

Kellerabteile
z.B. e2 Ovalleuchte 12W IP54
LED



BELEUCHTUNG

Fluchtwegsbeleuchtung
z.B. e2 Notleuchte
LED



BELEUCHTUNG

Nebenräume
z.B. e2 FR-Wannenleuchte Eco LED
LED



05 – EINGANG | STIEGENHAUS | ALLGEMEIN BEREICHE

AUFZUG

Kabinengröße lt. Hersteller



KABINE

Verkleidung Blech lackiert
Spiegel kabinenhoch
Bodenbelag aus Kunststoff



BRIEFKASTEN BEIM HAUPTINGANG

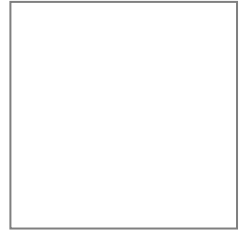
Stahlblech / Aluminium, pulverbeschichtet
Farbe nach Wahl des AG



06 – WOHNUNGEN

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Holzwerkstofftüre
Einbruchschutz WK II
Oberfläche lackiert, weiß
Holzumfassungszarge / Doppelfalz



TÜRBESCHLAG

Wohnungseingangstüre
Edelstahl, matt
Knauf / Drücker
Kernziehschutz



TÜRSCHILD

Spion mit Namenschild



WOHNUNGSINNENTÜREN

Holzwerkstoffinnentüre, Wabenfüllung
Holzumfassungszarge
Oberfläche lackiert, weiß



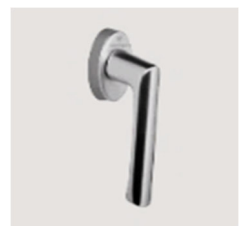
TÜRBESCHLAG

Wohnungsinnentüre
Edelstahl, matt



FENSTERTÜR- / FENSTERBESCHLAG

Standardbeschlag
Edelstahl, matt oder weiß
ohne Firmenlogo



06 – WOHNUNGEN

BODENBELAG

Bad, WC:

Fliesen Feinsteinzeug 60x30 cm, Farbe: anthrazit

Sockelhöhe h = 8 cm

orthogonal verlegt, Verfugung: anthrazit



BODENBELAG

Vorraum, Zimmer, Küche, Wohnen:

z.B. Parkett verklebt



WÄNDE / Decken

Innendispersion

RAL 9016 verkehrsweiß



WANDBELAG

Bad, WC:

Fliesen 60x30 cm, Farbe: weiß matt

Verfliesung nur in Teilbereichen (Spritzbereich bei Dusche/Badewanne bzw. bei Waschbecken) und Rückwand WC

ansonst Sockelverfliesung h = 8 cm, umlaufend

orthogonal verlegt, Verfugung: lichtgrau



HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, und SANITÄRANLAGEN - Allgemein

Heizungsanlage

Das Gebäude wird mittels zentraler Pelletsheizung beheizt. Ausgelegt wird diese auf die Heizlast der Gesamtanlage. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral pro Wohneinheit mit Wohnungsstationen. Die Zahlung erfolgt für jede Wohnung sowie für den Allgemeinverbrauch separat über eigene Wärmemengenzähler.

Allgemeinbereiche sind unbeheizt.

Klimaanlage / Temperierung:

Es wird keine Klimaanlage ausgeführt bzw. vorgerichtet.

Abwasser

Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem ausgeführt.

Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal abgeleitet,
Regenwässer werden in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet.

Wasser

Versorgung und Zählung:

Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine dezentrale Warmwasseraufbereitung.

Sämtliche Zirkulations-, Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken, Einbauten und Wärmezählern sind isoliert.

Für alle Auslässe gilt als Mindestfließdruck ein Wert von 2 bar bzw. ein Mindestruhedruck von 4,5 bar. Wenn erforderlich wird dies durch eine Drucksteigerungsanlage bzw. Druckreduzierventilen gewährleistet.

Wasseranschlüsse- Allgemeinbereich:

Die Eigengärten erhalten Kaltwasseranschlüsse. Die Wasserbereitstellung dafür erfolgt über den Wohnungsanschluss.

Lüftung und Brandrauchentlüftung:

- _ Stiegenhaus: An der obersten Stelle des Stiegenhauses wird eine Brandrauchentlüftung lt. Behördenvorschrift ausgeführt.
- _ Kellerabteile: Die Kellerräume werden statisch be- und entlüftet.
- _ Müllraum: Die Tür zum Müllraum wird als doppelflügelige Gittertür ausgeführt - Be- und Entlüftung nicht erforderlich.

Bei den Lüftungsleitungen werden sämtliche Brandschutzmaßnahmen beachtet.

HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, und SANITÄRANLAGEN - Wohnungen

Wasseranschlüsse

- Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss und Ablauf für Spüle, Kaltwasseranschluss und Ablauf für Geschirrspüler
- Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss und Ablauf für Wanne und/oder Dusche und Waschbecken, Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine (wo vorhanden im Abstellraum ausgeführt - lt. Planung).
- WC: Warm- und Kaltwasseranschluss und Ablauf für Handwaschbecken, Kaltwasseranschluss und entsprechende Abläufe für WC
- Gärten: erhalten einen frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss.

Sanitäreinrichtungsgegenstände

- Bad: Waschtisch (bzw. Doppelwaschtisch lt. Planung), Waschtischbatterie mit Einhandmischer, Farbe: chrom, Duschtasse und/oder Badewanne (Größe lt. Planung), Farbe: weiß, Acryl, mit Armaturen (mittig angeordnet), mit Handbrause und Brauseschlauch, Farbe: chrom.

Duschen werden mit einer Brausebatterie und einem Brauseset (Brausekopf, Brauseschlauch und Haltestange) ausgeführt. Die Duschwand wird entsprechend den Plänen ausgeführt.

Badewannen in Wohnungen ohne separate Dusche erhalten eine Duschwand (ca. 100x140 cm). Die Abtrennung ist fix montiert. Duschen werden den Ausführungsplänen entsprechend mit einer flachen Duschtasse ausgeführt.

- Elektrische Handtuchheizkörper werden ausgeführt.
- WC: Hänge WC inkl. Sitzbrett und Deckel. Handwaschbecken, Farbe: weiß, mit Handwaschbeckenbatterie mit Einhandmischer, Farbe: chrom.
- Waschmaschinenanschluss (im Bad oder Abstellraum): Kaltwasserhahn, Farbe: chrom, samt Kunststoffablauf, Farbe: weiß.

Lüftung

- Bad, WC: es kommt ein mechanisches Entlüftungssystem zur Ausführung. Das Ein- / Ausschalten erfolgt per eigenem Taster

Wärmeabgabe:

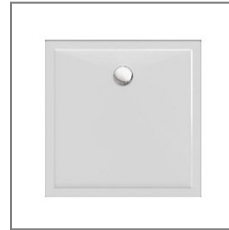
Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt über einen Raumtemperaturregler je Wohnung, innenliegende Abstellräume sind unbeheizt.

07 – SANITÄRINSTALLATION

HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, und SANITÄRANLAGEN - Wohnungen

DUSCHTASSE

z.B. Larimar Mineralgussduschtasse
Größe lt. Plan
Weiß
Duschwand: wenn in Planung vorgesehen



DUSCHARMATUR

z.B. Grohe Tempesta Cosmop. 250 Duschesystem
chrom



BADEWANNE

z.B. Repabad Abano Mono Acrylbadewanne
Größe lt. Plan
weiß
Duschwand: wenn in Planung vorgesehen



BADEWANNENARMATUR

z.B. Hansgrohe Logis Wanneneinhandmischer Aufputz
chrom
z.B. Hansgrohe Crometta Brauseset 100 Vario (Handbrause)
chrom



WASCHTISCH

z.B. Einzelwaschtisch - Laufen PRO A Waschtisch 60x48
z.B. Doppelwaschtisch - Laufen PRO S Waschtisch 120x46,5x9,5 (nur
wenn in Planung vorgesehen)
weiß



07 – SANITÄRINSTALLATION

HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, und SANITÄRANLAGEN Wohnungen

WASCHTISCHARMATUR

für Einzel- u. Doppelwaschtisch:

z.B. Hansgrohe Logis 100 WT-Einhandmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur
chrom



HANDWASCHTISCH

WC:

z.B. Laufen PRO A Handwaschbecken 45x34
weiß



WASCHTISCHARMATUR

für Handwaschbecken WC:

z.B. Hansgrohe Logis 100 WT-Einhandmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur
chrom



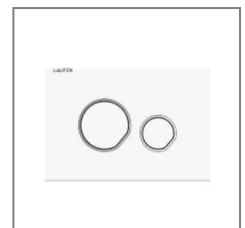
WC

z.B. Laufen PRO Wand-WC Tiefspüler und
Laufen PRO WC-Sitz mit Deckel
weiß



WC - Betätigungsplatte

z.B. Laufen
weiß



ELEKTROINSTALLATION ALLGEMEIN (LT. ELEKTROPLAN)

Allgemeines:

Für die Errichtung der elektrotechnischen Anlagen werden sämtliche Vorschriften, Richtlinien und Normen, insbesondere das Elektrotechnikgesetz und die Elektrotechnik-Schutzverordnungen sowie das Arbeitnehmerinnenschutzgesetz als Grundlage verwendet.

Die Stromzählung wird für jede Wohnung einzeln im E-Verteillerraum im EG erfolgen. Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.

Installationsart:

Die Installation erfolgt generell in Unterputz-Ausführung, ausgenommen sind sämtliche Räumlichkeiten der Nebenräume (Müllraum, Fahrradabstellraum, AR außerhalb der Wohnungen, etc.), in diesen Bereichen erfolgt die Installation Aufputz.

Beleuchtung:

Die Beleuchtung wird grundsätzlich der jeweiligen Sehaufgabe und gesetzlichen Vorgaben angepasst. In den Wohnungen wird je Deckenauslass eine Baufassung inkl. Glühbirne angebracht!

Elektrische Beschattung:

Keine elektrische Beschattung vorhanden.

Brandmeldeanlage:

Es werden gem. der gesetzlichen Vorgabe nicht vernetzte Rauchwarnmelder, in jeder Wohnung vorgesehen.

Notbeleuchtung:

Es wird eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage gemäß OVE E 8101 nach Erfordernis in Allgemeinbereichen projektiert.

Alarmanlage:

Eine Alarmanlage wird nicht ausgeführt.

Gegensprechanlage:

Eine Gegensprechanlage wird ausgeführt.

Erdung/Blitzschutz:

Die Erdung/Blitzschutzanlage wird entsprechend der OVE E-8101 ÖVE/ÖNORM E8014 und EN 62305 vorgesehen. Die Blitzschutzklasse und Ausführung wird nach den Gebäudeparametern festgelegt.

PV-Anlage:

Es wird keine PV-Anlage hergestellt.

E-Tankstelle:

Am Parkplatz wird eine Ladestation für die Wohnhausanlage errichtet.

Für die restlichen Parkplätze werden Vorkehrungen getroffen, um Ladestationen nachträglich zu installieren.

08 – ELEKTROINSTALLATION

ELEKTROINSTALLATION Wohnungen (lt. Elektroplan)

<u>Wohnungseingangstür:</u>	1 Klingeltaster
<u>Vorraum:</u>	1 Deckenauslass 3 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1 1-fach Steckdose 1 Innensprechstelle Audio Gegensprechanlage 1 Rauchwarnmelder 1 1-fach Steckdose im Fußbodenheizungsverteiler
<u>Abstellraum/Schrankraum:</u>	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 1-fach Steckdose 1 Steckdose Waschmaschine (wenn nicht im Bad) 1 Steckdose Trockner (wenn nicht im Bad)
<u>WC:</u>	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)
<u>Bad:</u>	1 Deckenauslass 1 Wandauslass geschaltet über Waschtisch (bzw. 2 Auslässe bei Doppelwaschtisch) 1 Serienschalter (für getrennte Schaltung Decken- und Wandauslässe) 1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel (bzw. 2 2-fach Steckdosen mit Klappdeckel bei Doppelwaschtisch) 1 Ventilatorauslass geschaltet 1 Kontroll-Ausschalter für Ventilator 1 1-fach Steckdose für Handtuchtrockner 1 Steckdose Waschmaschine (wenn nicht im AR) 1 Steckdose Trockner (wenn nicht im AR)
<u>Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:</u>	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche 1 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis) 1 Anschlussdose E-Herd (eigener Stromkreis) 1 Wandauslass ungeschaltet im Küchenbereich
<u>Wohnzimmer:</u>	2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich) 3 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar) 1 1-fach Steckdose 2 2-fach Steckdosen 1 Multimediadose 1 Rauchwarnmelder 1 Raumtemperaturregler für die Fußbodenheizung
<u>Zimmer:</u>	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 1-fach Steckdose 2 2-fach Steckdosen 1 Multimediadose (leer) 1 Rauchwarnmelder

08 – ELEKTROINSTALLATION

ELEKTROINSTALLATION Wohnungen (lt. Elektroplan)

Balkone, Loggien, Terrassen 1 Wandauslass inkl. Leuchte
1 Ausschalter
1 FR-Steckdose außen beim Ausgang

Medienverteiler / Kabel: lt. Elektriker

GEGENSPRECHANLAGE

außen: ALU eloxiert
innen: Kunststoff, weiß
ohne Videoübertragung



SCHALTERPROGRAMM

Schalter und Steckdosen
z.B. Schrack Design VISIO 50 (oder gleichwertig)
weiß



BELEUCHTUNG

je Raum ein Kabelauslass mit prov. Fassung und Leuchtmittel
Leuchten-Beibringung durch Eigentümer



BAUTRÄGER / EIGENTÜMER

Zentrumsnah Immobilien Errichtungs GmbH

Wiener Straße 45
3830 Waidhofen/Thaya

T+43 (0) 2842/52625-0
office@reissmueller.at
www.reissmueller.at



HAUSVERWALTUNG

NN

Diese Ausstattungsbeschreibung ist geistiges Eigentum der Zentrumsnah Immobilien Errichtungs GmbH. Sie wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt, jede Verwendung oder Reproduktion bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Alle Visualisierungen sind Vorschläge einer bestimmten Preiskategorie und können in der Realisierung des Objekts noch abgeändert werden. Die Zentrumsnah Immobilien Errichtungs GmbH., deren Gesellschafter, Angestellte, Vertreter, Berater, oder sonstige Personen, über welche dieses Dokument erhältlich ist, übernehmen daher keine Haftung für die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Informationen, Insbesondere kann auch keine Haftung für den zukünftigen Eintritt oder Nichteintritt bestimmter Ereignisse, Erwartungen, Annahmen etc. übernommen werden.

Gerichtsstand für alle wie auch immer gearteten Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Dokument ist Krems/Donau. Es gilt österreichisches Recht.