
Kuefsteingasse 15 Projektentwicklungs GmbH

Graben 16
1010 Wien

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Lofts

Wohnhausanlage Kuefsteingasse 15-19 – 1140 WIEN

Generelle Angaben

Wohnungseigentumsanlage

21 Wohnungen

6 Lofts

Tiefgarage mit 24 Stellplätzen

Diagnosezentrum und Ordination im Erdgeschoss

Kindergarten im 3. Obergeschoss

Bauherr/Bauträger

Kuefsteingasse 15 Projektentwicklungs GmbH, Graben 16, 1010

Wien

Planung

Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Schönbrunnerstr. 2, 1040 Wien

Verkauf

.....

Statiker

DI Roman Fiedler, Wasweg 14-18, 2100 Korneuburg

Haustechnik

Technisches Büro Naderer, Am Großbarnberg 17, 4040 Linz

Elektrotechnik

Hainzl Industriesysteme GmbH, Industriezeile 56, 4021 Linz

Planungskordinator

Ing. August Kittel, Mauerbachstraße 56/12, 1140 Wien

Bauherrenvertretung und Örtliche Bauaufsicht

Gilat Baumanagement GmbH, Freyung 6/10/2, 1010 Wien

Treuhänder

Dr. Thomas Huber, Tuchlauben 11/18, 1010 Wien

Projektbeschreibung

Lage und Art des Objektes:

Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einer absoluten Wohn- und Ruhelage im 14. Bezirk, Kuefsteingasse 15-19.

Das ursprünglich als Bürogebäude errichtete Objekt wird durch umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in ein Wohnungseigentumsobjekt mit 21 Wohnungen und 6 Lofts umfunktioniert.

Die Liegenschaft ist vierseitig umbaut. In dem dadurch entstehenden Innenhof sind freie Stellplätze für das Diagnosezentrum sowie die neu geschaffenen Balkone untergebracht.

Im Erdgeschoss ist ein Diagnostik- und Vorsorgezentrum sowie eine weitere Ordination untergebracht.

Ein Kindergarten mit drei Gruppen ist im 3. Obergeschoß situiert.

Die Wohnungen sind aufgrund der von Grund auf neu konzipierten Entwürfe mit modernen Grundrissen versehen. Balkone erhöhen zusätzlich noch die Wohnqualität.

Energieklasse:

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem vorliegenden Energieausweis.

Aufschließung:

Kanal

Der Bestandskanal sowie die Kanaleinmündung in den öffentlichen Kanal wird je nach technischer Erfordernis belassen bzw. instandgesetzt

Kaltwasser

Die Hauptwasseranspeisung und der Wasserzähler werden je nach technischem Erfordernis durch das Wasserwerk belassen, instandgesetzt oder neu hergestellt.

Steigleitungen und wohnungsinterne Leitungen werden neu hergestellt.

Gas

Es wird kein Gasanschluss hergestellt.

Strom

Der Hausanschluss an das öffentliche Stromnetz wird je nach Auflage des Netzbetreibers belassen, instandgesetzt oder neu hergestellt.

Steigleitungen und wohnungsinterne Leitungen werden neu hergestellt.

Fernwärme

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt. Diese wird zur Beheizung des Objektes herangezogen.

Warmwasser

Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung für das gesamte Objekt. Die Heizungsenergie wird über die Fernwärme bereitgestellt.

Telefonie/Internet:

Anschlussraum im Kellergeschoß vorhanden. Bauseitige Verrohrung/ Verkabelung siehe Kapitel „Elektroinstallation“

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen:

Kinderwagenabstellplatz:	im Kellergeschoß vorhanden
Fahrradabstellplatz:	im Kellergeschoß bzw. Innenhof vorhanden
Müllplatz:	im Erdgeschoß gem. Plan
Kellerabteile:	pro Wohnung 1 Einlagerungsraum im KG
Haustechnikraum:	gem. Plan

Baubeschreibung

Fundament / Kellermauerwerk:

Bestandsfundierung

Außenwände:

Bestandswände aus Stahlbetonwänden bzw. Ziegelmauerwerk verputzt

Innenwände/Wohnungstrennwände:

Tragende Innenwände sind als Stahlbetonwände und/oder Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Wohnungstrennwände sind als Stahlbetonwände und/oder Ziegelmauerwerk und/oder Gipskartonständerwände in entsprechender Schallschutzqualität ausgeführt.

Nicht tragende Trennwände sind nicht Kaufgegenstand.

Einlagerungsraum (Keller): Stahlgitterkonstruktion mit Vorhangschloss (in Schließsystem integriert)

Decken:

Bestandsdecken als Stahlbetonkonstruktion

Dach:

Bestandssteildächer mit Blechbahnen gedeckt, Bestandsflachdächer mit einer Schwarzdeckung.

Innenputz:

Die Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbetonwänden und -decken werden wie im Bestand vorhanden übergeben. Eine Oberflächenbehandlung der Bestandsputze ist nicht Kaufgegenstand.

Spenglerarbeiten:

Die Verblechungen werden je nach technischer Erfordernis saniert bzw. instandgesetzt.

Heizung / Warmwasser:

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Fernwärme. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

Je Einheit ein gezählter Heizungsvor-/rücklauf gezählt mit Absperrungen für Radiatorenheizung.

Heizungsverrohrung innerhalb der Einheit und die Heizkörper selbst sind nicht Kaufgegenstand.

Je Einheit ein Anschluss Warm-/Kaltwasser gezählt mit Absperrungen für ein Bad und zwei WCs sowie eine Küche.

Die Anschlüsse werden in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungsschächten hergestellt (Lage gemäß Planung).

Warm- und Kaltwasserverrohrung innerhalb der Einheit sind nicht Kaufgegenstand.

Sanitärkeramik/Armaturen:

Sanitärkeramik und Armaturen sind nicht Kaufgegenstand.

Lüftungsanlage:

Lüftungsanschluss für WC-/Badentlüftung; Anschlussstutzen am Versorgungsschacht (Lage gemäß Planung).

Die Lüftungsverrohrung innerhalb der Einheit sowie die Lüfter sind nicht Kaufgegenstand.

Stiegen:

Bestandsstiegen in den Allgemeinflächen des Hauses

Außenanlagen:

Als Feuerwehr- und Rettungsdienstzufahrt sowie für die Patientenparkplätze des Diagnosezentrums im Erdgeschoß ist der Innenhof befahrbar.

Ausstattungsbeschreibung einer Wohnung

Fußbodenkonstruktion:

Bestandsfußboden in Form eines Verbundestrichs, Asphaltbelages oder Betonrohdecke; eine Erneuerung der Fußbodenkonstruktion ist nicht Kaufgegenstand.

Bodenbelag:

Die Herstellung von Bodenbelägen ist nicht Kaufgegenstand

Wände und Decken:

Die Herstellung von Wand- und Deckenbelägen ist nicht Kaufgegenstand.

Fenster / Balkontüren:

Die Bestands-Holzfenster werden instandgesetzt (gängig gemacht) und mit neuen 3-Scheiben-Isoliergläsern ausgestattet.

Aus planerischen, technischen oder behördenrechtlichen Gründen neu zu errichtende Fenster/Balkontüren werden als Holzfenster weiß mit Isolierverglasung ausgeführt. Aus Brandschutzgründen ist die Ausführung einzelner Elemente mit Alu-Rahmen erforderlich.

Neuverglasungen im Atrium als Holzfensterelemente.

Die Herstellung von Innenfensterbänken ist nicht Kaufgegenstand.

Sonnenschutz:

Die Herstellung neuer Sonnenschutzsysteme ist nicht Kaufgegenstand.

Türen:

Wohnungseingangstüren gemäß Produktkatalog
Weitere Innentüren sind nicht Kaufgegenstand

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt.

Der Ausstattungsumfang umfasst die Herstellung der Zuleitung vom Zählerverteiler im KG bis in die Einheit sowie sämtlicher Medienversorgungen wie nachstehend beschrieben:

Energieversorgung:

Zuleitung 5x10mm² vom Zählerverteiler im KG bis in die Einheit (Kabel mit 5m Überlänge) ausgelegt für eine Messung mit 25A Vorzählersicherung (Standard-Haushaltsmessung).

Telekom:

Zuleitung Telekom vom Übergabepunkt Telekom bis in die Einheit (Kabel mit 5m Überlänge).

Kabel-TV:

Leerverrohrung vom Übergabepunkt des Kabel-TV-Betreibers bis in die Einheit (Kabel mit 5m Überlänge).

Gegensprechanlage:

1 Stk. Audio-Innenstelle neben der Eingangstür mit eingebautem Summer und Türöffnertaste für die Hauseingangstür (siehe Produktkatalog Elektro).

1 Stk. Klingeltaster vor der Zugangstür am Gang

E-Installationen innerhalb der Einheit sind nicht Kaufgegenstand.

Allgemeines

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Möblierungsvorschlag zu verstehen und nicht mitgelieferter Kaufgegenstand

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Leistungen die in dieser Beschreibung mit Wahlmöglichkeiten angegeben sind (...und/oder...., bzw.) beziehen sich auf Wahlmöglichkeiten die im Zuge der Planung durch den Planer/Bauträger definiert werden.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, insbesondere wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Derartige Änderungen im Rahmen der Bauführung führen zu keiner Preisminderung.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und/oder technischer Notwendigkeiten sind vom Käufer zu übernehmen.

Das Betreten der Baustelle ist wegen Unfallgefahr verboten und nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung und Terminvereinbarung bei der Bauleitung mit geeigneter Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm (wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt) möglich.

Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen, sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträger schriftlich bekannt gegeben werden und diese vom Bauträger bestätigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für Änderungen sind vom Käufer zu tragen.

Änderungen der Lage von Bad und WC, insbesondere der Installationsschächte, sind nicht möglich.

Änderungen im Außenbereich sind nicht möglich.

Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern.

Der Bauträger muss jeder Änderung schriftlich zustimmen.

Die Abrechnung und Bezahlung der Sonderwünsche erfolgt mit der Fertigstellung der beauftragten Sonderwunschleistung und hat vor Übernahme der Wohnung zu erfolgen.

Sollte der Käufer die Ausführung von Sonderwünschen mit anderen als vom Bauträger beauftragten Firmen bevorzugen, so dürfen diese Firmen ihre Arbeiten erst nach Übergabe der Wohnung durchführen.

Einmal getroffene Entscheidungen bzw. erfolgte Bestellungen können nicht – oder wieder nur mit einem Kostenaufwand – geändert oder widerrufen werden.

Verspätete Änderungswünsche werden entweder aus terminlichen Gründen überhaupt abgelehnt oder erfordern hohen finanziellen Aufwand.

Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt Änderungswünsche im Interesse eines reibungslosen und zügigen Baufortschritts berücksichtigt werden können, obliegt der Bauführung.

Im Falle eines Rücktrittes ist der ursprüngliche Planungszustand vor Beauftragung des ersten Sonderwunsches wiederherzustellen und dem Verkäufer sind vom Käufer alle aus dem Rücktritt entstehenden Kosten zu ersetzen

Bauzeitplan

Baubeginn: voraussichtlich Mai 2014
Übergabe der Wohnungen: voraussichtlich April 2015

Anlagen

Produktkatalog (Material- und Farbkonzept)
Produktkatalog Elektro