

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Einfamilienhaus Georgstrasse 135

Baubeginn:	April 2020
Fertigstellung:	Anfang 2022
Adresse:	1210 Wien, Georgstrasse 135
Bauherr:	Sebehat Altun Maria-Tusch-Straße 6/2 1220 Wien
Planung:	Baumeister Dipl.-Ing. (FH) Orhan Ersöz Bahnzeile 44 2103 Langenzersdorf 0660 / 788 51 46

1. Lage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Schwarzlackenau und wird über die Georgistrasse erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Autobuslinie 34 A bzw. über die Straßenbahnlinie 26. Die Autobusstation mit direkter Verbindung zum Floridsdorfer Bahnhof (U6) liegt wenige Meter vom Grundstück entfernt.

2. Baubeschreibung

Auf dem Grundstück 19/76, Einlagezahl 700, in der Katastralgemeinde 01614 Schwarzlackenau, werden zwei Einfamilienhäuser errichtet.

Jedes Haus besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Raum, welcher als Hobby- oder Einlagerungsraum genutzt werden kann, ein Badezimmer und der Technikraum. Im Erdgeschoss ist ein großer Wohnbereich mit Küche und ein WC untergebracht. Darüber befinden sich im Obergeschoss drei Schlafzimmer und das dazugehörige Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges weiteres Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und Badezimmer.

Die Einfamilienhäuser werden belagsfertig hergestellt und bei Wunsch durch die zukünftigen Käufer gegen Aufpreis auch schlüsselfertig übergeben. Die belagsfertige Herstellung umfasst keine Boden- und Wandbeläge, Sanitärgegenstände, Wandbeschichtungen, keine Innentüren und -zargen.

Die Zugangswege und die Terrassen werden mit Pflastersteinen befestigt. Der Vorgarten und die zu errichtenden zwei Stellplätze werden aus ökologischen Gründen mit Rassengittersteinen belegt. Sonstige Grünflächen werden mit vorhandenem Mutterboden geplant.

3. Nutzflächen

Haus 1: 180,32 m² netto

Haus 2: 179,65 m² netto

4. Konstruktion und Wohnungsausstattung

Fundamente: Fundamentplatte bewehrt

Tragendes Außen-
mauerwerk:

Kellergeschoss:

Stahlbetonwände 20 cm mit 16cm Perimeterdämmung

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Hochlochziegelmauerwerk 25cm bzw. 20cm und 16cm
Vollwärmeschutz (EPS F+)

Tragende
Innenwände:

Hochlochziegelmauerwerk 20cm

Innenwände:

Hochlochziegelmauerwerk 12cm

Decken:	Stahlbetondecken nach stat. Erfordernis
Dachstuhl:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Steildachausführung mit mindestens 15° Dachneigung, Dachkonstruktion wird ausgebaut und mit 30 cm Mineralwolle gedämmt und mit Gipskartonfeuerplatten als Raumabschluss verkleidet.
Dacheindeckung:	Blechdeckung bzw. Schwarzdeckung
Außenputz:	Vollwärmeschutzsystem mit 16cm Dämmstärke auf Polystyrol Basis, Beschichtung mit Edelputzstruktur
Innenputz:	Kalk-Gips-Putz, Nassräume Kalk-Zement-Putz
Fußböden:	Heizestrich 7cm als Vorbereitung für Käufer bzw. nutzerseitigen Belageinbau
Terrassenbeläge:	Betonplatten im Splittbett verlegt durch Käufer
Stiegen:	Stahlbetonstiege, Keramik- oder Holzbelag durch Käufer/Nutzer
Innentüren:	Innentüren und -zargen durch Käufer/Nutzer zu installieren.
Wandbeläge:	Verfliesungen durch Käufer/Nutzer
Geländer:	Stahlstabkonstruktion verzinkt
Fenster:	Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierglas
Sonnenschutz:	elektrische Außenbeschattung mittels Außenjalousie bzw. Raffstore
Außentüre	Alukonstruktion, teilflächig verglast
Malerei und Anstrich	Verfliesungen durch Käufer/Nutzer
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation wird mit einem ÖVE-Norm-Zählerverteiler komplett mit Fundamenterdung, Hausanschluss, Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter für alle Lichtstromkreise, der kompletten Verrohrung und Verdrahtung der einzelnen Stromkreise lt. Möblierungsanordnung im Einreichplan (Standard), sowie die Montage der Schalter und Steckdosen (Unterputz) ausgeführt. Gerätestromkreise für Elektroherd, Dunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Waschmaschine, Wäschetrockner, ein Klingelauslass mit Klingel und Taster, sowie die Verrohrung und Verkabelung (Kat6 Kabel) für TV- und Internet Anschlüsse (1 Wohnzimmer, 1 Eltern DG), sowie Telefonanschlüsse.

Jedes Haus wird für die spätere Käufer- bzw. nutzerseitige Installation einer Photovoltaikanlage vorgerichtet, Leerverrohrungen und Unterkonstruktion für die Dachbefestigung.

Heizung: Die Beheizung der einzelnen Einfamilienhäuser erfolgt mittels einer Luft Wärmepumpe, der Fa. Vaillant. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung (inkl. Keller), Regelung über die Außentemperatur,

Sanitär: Sanitäre Rohinstallation mit Wasserzähler, Wasserfilter, Absperr- und Sicherheitsventile, Steig- und Fallstränge, Entlüftung über Dach, Sanitärausstattungsgegenstände durch Käufer/Nutzer zu installieren. Folgende Sanitäranschlüsse sind vorgesehen:

KG:	1 x Waschmaschinenanschluss
	1 x Handwaschbecken
	1 x Brausetasse
EG:	1 x Hänge-WC
	1 x Handwaschbecken
	1 x frostsicheres Gartenventil
	1 x Küchenanschluss
OG:	1 x Hänge-WC
	1 x Waschtisch
	1 x Brausetasse
	1 x Badewanne
DG:	1 x Hänge-WC
	1 x Waschtisch
	1 x Brausetasse
	1 x Badewanne

5. Energieeffizienz

Bei der Planung der Reihenhausanlage wurde großer Wert auf die Ökologie und Energieeffizienz, unter Bedachtnahme auf größtmöglichen Wohnkomfort und Behaglichkeit, gelegt.

Daten sind den Energieausweisen zu entnehmen.

6. Bauliche Veränderungen

Geringfügige Änderungen bzw. Sonderwünsche innerhalb der Wohneinheit, sowie bei Elektro- und Sanitärinstallation, durch den Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern sie nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und keine Verzögerungen des Baues bewirken. Konstruktive Änderungen bzw. Änderungen an der Fassadengestaltung sind ausgeschlossen.

Änderungen vorbehalten!

Langenzersdorf, 20.05.2021