
Bau- & Ausstattungsbeschreibung DRMI Bau GmbH BVH 1160 – DEINHARDSTEINGASSE 5

A BAUPROJEKT

Totalsanierung des Mehrfamilienhauses im 16. Wiener Gemeindebezirk der WEG-Deinhardsteingasse 5. Das Wohnhaus besteht aus 1 Etage im Kellergeschoss, 3 Regelgeschossen & dem Dachgeschossausbau auf 2 Ebenen mit Dachterrassen- sowie Balkonflächen. Die Sanierung betrifft sämtliche Regel-, Keller- & Dachgeschoss- Aus- & Zubauten, die behördlich in den Einreichplänen & gültigen Baubescheiden der Stadt Wien genehmigt wurden. In Verbindung mit der genehmigten Totalsanierung sowie dem kompletten DG-Ausbau in der sogenannten Bauform „DG-Ausbau leicht“, werden sämtliche baulichen Maßnahmen fertiggestellt und abgeschlossen. Besondere Aufmerksamkeit widmen wir der Aufstockung & den Zubauten in den DG-Bereichen, der Totalsanierung der bestehenden Regelgeschosse & Allgemeinflächen, der Errichtung einer weiteren vollwertigen Geschossebene im DG-Bereich, sowie dem Ausbau des erweiterten neuen Dachgiebelbereiches für die Galerie- & Dachterrassenflächen der DG-Wohnflächen.

Unter den Begriff Sanierung fallen unter anderem auch sämtliche Zuleitungen der Elektro- sowie die Gas- Kanal- & Wasserinstallationen, die Revitalisierung der Allgemeinflächen wie Gang, Keller- & Innenhofbereiche, sowie eine originalnahe Revitalisierung des Treppenhauses, der Stuckelemente im Eingangsbereich sowie der Fassadenfront im „Alt-Wien – Stil“. Ebenso werden sämtliche statischen Maßnahmen in Form von Stahlbaukonstruktionen, die Totalsanierung der Grundsubstanz in sämtlichen Regelgeschossen, sowie die vollständige Neuinstallation & Inbetriebnahme eines Personenaufzuges der Firma Liftmont Aufzugsbau GmbH lt. gültigen Bauplänen & Bescheiden nunmehr baulich fertiggestellt, offiziell in Betrieb genommen & direkt nach Erhalt der positiven, schriftlich erteilten Freigaben des TÜV Wien, auch direkt an unsere Käufer aus den Wohnungen der Deinhardsteingasse 5 übergeben.

Baulich und fachlich stellt das gesamte Team der Drmi Bau GmbH sehr hohe Ansprüche an sich selbst, wie auch an die Unternehmenspartner & Zulieferfirmen, sowie an die Umsetzungen unternehmenseigener Visionen. Ebenso wichtig ist in diesem Gesamtprojekt aber auch die richtige Mischung aus hochwertigen Materialien gemäß den in der ARGE eigens dafür erarbeiteten Energie-, Komfort- & Designkonzepten.

Die besondere Liebe zum Detail setzen wir in den mit Sorgfalt eingebrachten Alt-Wien Stil-Elementen um. Der Charakter & Charme des gesamten Gebäudes soll sich letztendlich bestmöglich widerspiegeln. Wir werden die Werte & Traditionen, welche ein Wiener Zinshaus auszeichnen, bestmöglich erhalten & modernisieren.

Diverse Gegenstände werden in mühevoller Handarbeit im „Alt-Wien-Stil“ rekonstruiert & reproduziert, wie z.B.: die gusseisernen Stockwerks- & Wohnungseingangstür-Bezeichnungsschilder, die Wohnungseingangstüren der Regelgeschosse, die DG-Eingangstüren, brand- & einbruchhemmende Türblätter & Stahlzargen der Sicherheitsklasse 3, mit EI30 Brandschutzstandard (reine Sonderanfertigungen der Fa. Kunex Vertriebs GmbH & Co KG, die ausschließlich für die Drmi Bau GmbH in Einzelanfertigung produziert werden. Natürlich ohne dabei die aktuellen Bauvorschriften & Sicherheitsrichtlinien bzw. Angaben der Baubehörden aus den Augen zu verlieren. So schafften wir auch gedanklich eine Brücke zwischen den verschiedenen Bauteilen & Materialien, bis hin zu der Mischung aus „klassisch/modern“. Den Charakter des Bauwerks mit den Materialien aus dem Gesamtprojekt geschmacklich & auch technisch zu vereinen ist eine Herausforderung für sich.

B BAUSTOFFE & KONSTRUKTION

Fundamente

Fundamentplatte in den Kellergeschoßen als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Einbau eines Fundamentraders nach gängigen Normen & Verordnungen. Herstellung des Aufzugsschacht-Fundaments im Innenhof der Liegenschaft. Sämtliche Fundamente wurden mit konstruktiver Bewehrung sowie nach statischen Angaben von dem Büro des HHM ZT GmbH unter Einhaltung der Einreichplanung & Baugenehmigungen, sowie unter Einhaltung der gültigen Wiener Bauordnung in Verbindung mit den dadurch resultierenden Auflagen der Stadt Wien für das BVH WEG-Deinhardsteingasse 5, sowie den daraus resultierenden statischen Berechnungen ausgeführt & hergestellt.

Konstruktiver Stahlbau

Sämtliche konstruktive Stahlbauelemente im Dachgeschoßbereich werden nach Auflagen der Stadt Wien für das BVH Deinhardsteingasse 5, sowie den daraus resultierenden statischen Berechnungen ausgeführt & hergestellt. Die statischen Abnahmen erfolgten durch das Büro des HHM ZT GmbH. Die schweißtechnische Ausführung wird vom Unternehmen NILU Stahlbau & Schlosserei GesmbH ausgeführt.

Außen- & Wohnungstrennwände

Regelgeschoßwände im Bereich der Haustrennwände sowie der Feuer- & Kaminwände sind meist in massiver Backsteinziegelmauerwerksausführung aus Altbestand in sanierter Form. Die genauen Abmessungen der verschiedenen Aufbausysteme variieren je nach Planung & bauphysikalischen Berechnungen & können jederzeit in den Detailplänen nachgeschlagen werden. Dachgeschoß- Außen- & verschiedene Wohnungstrenn- oder Feuerwände werden in Ziegelmauerwerk, oder in verschiedenen Holz-Sandwichkonstruktion mit Vollwärmeschutz bzw. Sparren- & Flächenausdämmungen gebaut. Oberflächen mit Reibputzen & Fassadenfarbe. Die Wohnungstrennwände werden großteils aus Trockenbausystemen mit integrierten Folien- Dampfbremsen & Mineralwolldämmungen unter Einhaltung der gültigen Brandschutzverordnungen errichtet.

Dachaufbau außen

Flachdach mit fachgerecht ausgeführter extensiver Dachbegrünung, Unterdachbelüftungsebene mit diffusionsoffener Unterdachbahn sowie den anfallenden Dachanschlüssen & Schneefanggitter. Verblechungen in verzinkter Ausführung nach gängigen Spengler-Normen. Darunterliegende Stahlbaukonstruktionen werden mit Sparrenzwischen- & Flächendämmungen nach gängiger Brandschutzverordnung ausgeführt.

Dachaufbau innen

Flächenwärmedämmung bestehend aus Mineralwolle in verschiedenen Stärken & entsprechender Sparrenausdämmung zwischen den Stahlbau- & Holzkonstruktionen. Darunterliegend Brandschutzbauten & PE-Folien-Dampfbremssysteme, die nachweislich lt. positiv erstellten Wind- & Luftdichtheitsgutachten des Sachverständigenbüros Wolfgang Past GmbH & CoKG, funktionsdicht an das Bauwerk angeschlossen werden. Die tragenden Stahlkonstruktionsteile werden, wie in den gültigen Brandschutzbestimmungen verlangt, in F60 ausgeführt.

Decken

Die Geschoßdecken unter DG werden als Einhängedecken nach statischer Berechnung sowie der vorhandenen Bauphysik errichtet. Der Bodenaufbau wird mit einem schwimmend verlegten Estrich vervollständigt, welcher über 6 Monate austrocknet. Vorsatztrockenbaukonstruktionen aus Gipskartonplatten werden in verschiedenen

Teilbereichen als Installationsebene auf einer Aluminium-Trockenbaulattung eingebracht. Die Zwischenräume werden mit Mineralwolle gedämmt & nach gültigen Brandschutznormen verbaut. Stöße/Übergänge gespachtelt, geschliffen & großteils genetzt. Anstrich mit Objektdispersion weiß, deckend.

Wichtig:

Siehe Abschnitt: Wartungsinformationen

Dachflächen, Wohnungstrennwände & Decken können nur an bestimmten Stellen angebohrt oder durchbrochen werden. Unabhängig, aus welchem Grund der neue Objekteigentümer sich in Zukunft entschließt, oben genannte Konstruktionen an zu bohren oder zu durchbrechen, sollte dies ausschließlich nach Rücksprache mit der Fa. Drmi Bau GmbH vorgenommen werden. Sollte durch unsachgemäße Handhabung/Montagen oder Arbeiten eine Verletzung der Brandschutzvorschriften, der Wind- & Luftdichtheit, der Leitungen usw. erfolgen und/oder das Bauwerk anderwärtig Schaden nehmen, erklärt die Fa. Drmi Bau GmbH ausdrücklich keine Haftung zu übernehmen & muss sich diese der Schädiger/Wohnungseigentümer zurechnen lassen.

Balkone

Feuerverzinkte, selbststehende, erdbebensichere Stahlbaukonstruktionstürme mit durchtrittsicherem Aluminium-Unterboden unter Entwässerung über die Längskante. Geländer in feuerverzinkter Flachstahlausführung-VSG Verglasung. Aluminium-Unterkonstruktionen verklebt & punktuell aufgesetzt zum Ausgleich für die Verlegung der Esche-Thermo-Terrassendielen. Balkonflächen mit Holz auf hochwertiger Aluminium-Unterkonstruktion mit Edelstahlschrauben der Würth Handels GesmbH & einem unsichtbaren Krallensystem verlegt. Größen lt. Plan.

Dachterrassen

Gängige & zulässige Wärmedämm- & Abdichtungssysteme für die bestmöglichen Abdichtungen der Objekte, die bauseitig unterhalb der neu ausgebauten Terrassenflächen angeordnet werden. Terrassenflächenabdichtungen mit mehrfach verlegten faserverstärkten- & baulich zulässigen Elastomer-Bitumenbahnen, wie z.B. Bauder FLEX K5E oder ähnlichem vergleichbaren Produkt. Hinter den Fassadendämmplatten wird ebenfalls mit Elastomer-Bitumenbahnhochzüge die bauliche Abdichtung hergestellt. Die Flachdächer werden 2x einer 48 Stunden andauernden Befüllungs- & Dichtheitsprüfung unterzogen wobei keine Undichtheiten festgestellt werden. Spengler Saumbleche, Hochzüge & Wandanschlüsse nach gängiger Norm bilden die Abdichtung zu den Wänden. Mit System-Dichtmanschetten werden die Dachterrassenabflüsse in die wasserführenden Ebenen ein- & abgedichtet. Die Terrassen-Bodengullys befinden sich an manchen Stellen in der Wohnhausaufbaukonstruktion oder im Aufbau der Deckenkonstruktion im Dachbereich über dem allgemeinen Treppenhaus. Darauf werden auf allen Terrassenflächen über der Elastomer-Bitumenbahnabdichtung die Splitt-Betten verlegt, darauf die schwimmend, punktuell aufgesetzte Aluminium-Unterkonstruktionen zum Ausgleich für die Verlegung der Kiefer-Thermo-Terrassendielen.

Dachterrassen Beläge werden auf Aluminium-Unterkonstruktion und Kiefer-Thermo-Terrassendiele verlegt.

Rigol-Entwässerungsrinnen, vor den Dachterrassentüren der einzelnen Objekte, werden flächenbündig mit dem Holz verlegt. An der Belagsunterseite werden die Rigol-Entwässerungsrinnen mit einem eigens angefertigten Wasserlauf aus WM-Zink mit Abdeckung von oben direkt zu den Bodengullys geleitet um das dauerhafte Abfließen des Regen-, Putz- & Tauwassers über die Rigol- Entwässerungsrinnen bestmöglich und dauerhaft zu gewährleisten. Abtrennungen & Durchgänge auf den Dachterrassen werden in mattiertem ESG-Sicherheitsglas ausgeführt. Die Steher, Umrandungen, Beschläge & Handlaufelemente der Glasbauteile, werden aus gebürstetem Edelstahl ausgeführt. Einzelne Abdeckungen an den Außenwänden & Lichtschächte werden ebenfalls in gebürstetem Edelstahl ausgeführt. Sämtliche Terrassen- & Balkonflächen werden über Stromanschlüsse mit direkt schaltbaren Lichtquellen verfügt. Wasseranschlüsse in frostsicherer Ausführung auf sämtlichen Dachterrassen.

Wichtig:

Siehe Abschnitt: Wartungsinformationen

Treppen**Allgemein- & Außenbereiche sowie Treppenhaus**

Treppenlauf von Keller bis zum Dachgeschoss in Steinzeug & Erhaltungsarbeiten des Altbestandes im „Alt-Wien“ Stil ausgeführt. Abgangsbereich des Müllraumes zu den Fahrradabstellplätzen in Stahlbetonausführung, Oberfläche verrieben. Wegführung wird mit feuerverzinktem Geländer gesichert.

Treppen – DG Wohnbereiche

Stahlkonstruktion beschichtet mit Holztritt und Sichtteilen. Holztreppen sowie Handläufe der DG-Wohnungen werden direkt vom Hersteller SWN-Moravia s.r.o. in massiver Ausführung & bestem Standard produziert. Handläufe in hochwertigem Edelstahl, gebürstet, mit Einlagen aus ESG-Sicherheitsglas, weiß.

C HAUSTECHNIK**Aufzug**

Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss der Fa. Liftmont Aufzugsbau GmbH mit insgesamt 8 Haltestellen. Nutzlast ca. 630kg oder 8 Personen.

Fahrkorbgröße ca. 120x140x213cm, Förderhöhe 16,46m

Kabine mit Spiegel & Handlauf an der Seitenwand

2-teilige Teleskopschiebetür mit einer Durchgangslichte von 200x90cm.

Sämtliche Ausstiege werden in gebürsteter Edelstahloptik ausgestattet sein.

Heizungsanlage / Warmwasser

Beheizung und Warmwasserherstellung erfolgt über das zentral verwendete Gas-Brennwert-System der Marke Vaillant – Eco Kraft. Warmwasser wird über die im Warmwasserspeicher befindlichen Luftwärmepumpen produziert. Alle Warmwasser Hauptleitungen sind mit einer Zirkulationsleitung versehen. Beheizung der Räume erfolgt über die Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Regelung der Hauptanlage und der Vorlauf-Temperatur erfolgt über die Außentemperatur und die in der Regelungselektronik eingegebenen und für das Gebiet typische Temperaturheizkurve. Wohnungstemperatur kann über die Einzelraumregler, die in Wohn/Schlafräumen sowie im Bad und Vorraum situiert sind, separat geregelt werden. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt dezentral für jede Wohnung über die in dem Haupt-Stockwerksverteiler angeordneten Kalorimeter. Warm- und Kaltwasser-Abrechnung erfolgt über die in jeder Wohneinheit befindlichen Wasserzähler.

Lüftung

Schallisolierte Abluftventilatoren in Bad und WC und alle Anschlüsse sind mit einem Geräuschkalldämpfer versehen. Hauptanschluss ist mit einer Brandschutzklappe gesichert (eine entsprechende Wartung ist notwendig). Ansteuerung der Ventilatoren in Bad und WC erfolgt über den Lichtschalter.

Brandrauchentlüftungssystem – Allgemeines Treppenhaus

Gemäß Baubescheid der Einreichung & TRVB (Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz) wird eine Brandrauchentlüftung im allgemeinen Treppenhaus vorgeschrieben. Die Notauslösetaster befinden sich im EG sowie im DG. Automatischer Rauchmelder bei Dachkuppel ebenso im DG.

Sanitär

Wasserversorgung durch das Wasserversorgungsnetz der Stadt Wien, Wasserzähler im allgemein zugänglichen Kellerbereich. Erneuerung der Lüftungsstränge sowie der Steigstränge, der Abwasserführung aus den Dachgeschoßbereichen & der Wasserzuleitung der einzelnen Objekte lt. Plan. Wasseranschlüsse mit frostsicheren Absperrmöglichkeiten auf allen Terrassen- & Allgemeinflächen lt. Plan installiert & ausgeführt. Errichtung eines WC's samt Waschbecken im allgemeinen Kellerbereich der WEG, sowie eines Haus-Basenbeckens im EG gegenüber des Aufzugseinstiegs. Die sanitären Einrichtungen beinhalten:

Wohnraumausstattung

Im DG-Bereich werden die Wohnräume mit einer Raumklimatisierung der Marke Panasonic ausgestattet.

Badezimmerausstattung

Im DG-Bereich werden sämtliche Mischbatterien in Unterputzausführung der Marke Hansgrohe verbaut. Wandseitig montierte Tiefspül-WC der Marke VILLEROY & BOCH, Modell Subway - Keramik plus, Unterputz-Spülkastensysteme & WC-Sitze (oder gleichwertig). Handwaschbecken der WC Räume der Marke LINEABETA, Modell Quarelo. Unterputzarmaturen der Marke Hansgrohe (oder gleichwertig). Ganzglasduschen in ESG-Echtglasausführung, verchromte Beschläge, Bodenabflussrinnen, Brausestangen und Handbrausen werden hier verbaut. Unterputzarmaturen der Marke Hansgrohe. Keramische Waschtische aufgefertigter Konstruktion, Badewannen weiß, 170x75 cm (Ideal Standard: KOS oder Prisma: Neptun) und/ oder Duschen barrierefrei, 90x90 cm mit Glastrennwänden, Armaturen (Hansgrohe: Focus S oder Focus E²), Handtuchheizkörper (Fa. Dimplex, weiß).

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach gültiger ÖVE-EN-8001 ausgeführt. Sie umfasst die komplette Einrichtung einschließlich der zusätzlich erforderlichen Messeinrichtungen, Verteilungen & Zählertafeln. Treppenhaus mit automatischer Beleuchtungsschaltung (Zeitautomat) & einem Lichtschalter direkt innenseitig am Haustor. Das gesamte Treppenhaus wird sonst ausnahmslos mit Infrarot-Bewegungsmelder gesteuert. Die Anzahl der Leuchtkörper pro Stockwerk variiert je nach baulichen Umständen & technischen Möglichkeiten. Es wird stets auf die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben & Richtlinien geachtet. Im Bereich des Durchganges innerhalb des Haustores werden 2 zusätzliche Deckenbeleuchtungen im Durchgangsbereich installiert. Vor dem Haustor werden Eingangsbeleuchtungskörper installiert. In sämtlichen Räumen der DG-Wohnungen werden Stecker & Schalterprogramme, weiß, der Fa. GIRA GmbH & Co KG verbaut (oder gleichwertig). In den Regelgeschoßen werden, wenn nicht ausgeführt wie im DG-Bereich, Stecker & Schalterprogramme der Fa. SIEMENS AG verwendet (oder gleichwertig). Die Anzahl der verbauten Stecker & Schalter liegt weit über der Stückzahl, die in der Wiener Bauordnung pro Raum vorgesehen ist. Automatische Rauchmelder mit Batteriebetrieb, wie in den OIB-4 Richtlinien vorgesehen, sind in den Wohnräumen verbaut. Video-/Audio-Wohnungssprechstellen der Marke Fermax mit Verbindung zum Eingangsbereich. Klingelknöpfe auch neben den Wohnungstüren im Treppenhaus verfügbar. Sprech- & Klingel Tableaus sind auf Maß gefertigt. Die Haustürstationen aus Edelstahl mit Tasten in vandalsicherer Ausführung inkl. Farbvideokameras & mittels LED Leuchtkörper beleuchteter Namensschilder, befinden sich im Außenbereich des Haustores. Videobild für das gesamte DG verfügbar. Die Wohnungssprechstellen der Marke Fermax innen Schleife, VEO DUOX Color 4,3 REF 9405 Video, inkl. Freisprechfunktion (hörerlos), sind in einer flachen Aufputz Variante montiert.

Die TV / Hörfunkversorgung ist über Telekabel installiert. Weitere Verkabelungs- & Anschlussmöglichkeiten wie UPC-Telekabel und POST AG werden in den Regelgeschoßen lt. Plan eingeleitet & sind auch in den Dachgeschoßen verfügbar. Auf sämtlichen Terrassen- & Balkonflächen ist Strom mit direkt schaltbaren Lichtquellen verfügbar & lt. Plan angeordnet. Schalter & Steckerprogramme sind außenbereichstauglich. Die gemeinschaftlichen Keller werden mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet.

Wichtig:

Siehe Abschnitt: Wartungsinformation

D AUSBAU

Fenster-, Fenstertürelemente & Pfosten-Riegel Konstruktion

Fenster- & Fenstertürelemente mit Dreifachverglasung in Kunststoff Profil Kömmerling außen anthrazit innen weiß, teilweise oder ganz zum Öffnen, teilweise fest verglast. Isolierverglasung U-Wert von 0,6/argon. Pfosten-Riegel Konstruktionen, Verglasung K- & U-Wert mind. 1,1 bei der Isolierverglasung teilweise zum Öffnen, Unterseite festverglast mit ESG Glas (Einscheiben-Sicherheitsglas), baulich hergestellt nach gültigen Normen & Verordnungen.

Sonnenschutzsysteme

Bei allen Fenstern mit waagrechtem Sturz, ALU-Unterputzrollladen, Kasten & Führungsschienen in Farbe: RAL 7016 anthrazit, Panzer: ALU ausgeschäumt, Farbe: RAL 7016 anthrazit Fenstermarkisen System 110 - RAFFSTORE, Halbrundkasten 105x110mm, 2mm Strang gepresstes Aluminium, Kasten hinten geschlossen. Antriebswellen aus verzinktem Stahlrohr. Revision: vorne. Seitenführungen: stranggepresste Aluminiumschienen 14x50mm. Antriebe: motorgesteuert, Bespannung: Soltis, Farbe lt. Katalog & Bestellung anthrazit. Bedienung sämtlicher Sonnenschutzsysteme: elektrisch/Fernbediensteuerungen, im Einzelfall Handbetrieb.

Türen

DG-Wohnungen

Wohnungseingangstüren Fa. Kunex Vertriebs GesmbH & Co. KG sind als einflügelige Sicherheits- & Brandschutztüren technisch- & optische Highlights der Ausstattung. Patentierte Sicherheitsmechanismen gewährleisten auch für Altbautüren höchste Sicherheitsstandards. Oberflächen & Kanten beidseitig in RAL 9010, weiß seidenmatt G50 lackiert. Kunex Zarge FZ6-R Option FSTL: 900/2010/295mm, Verkleidungen 75/75 mm leicht gerundet, Futterkanten gerundet, Feuerschutz (EI 30), verstärktes Schließblech weiß montiert, Bandposition 3. Band: Außermittig (350 mm vom oberen Band) Kunex Tür Mod. Poesie 16 farblackiert weiß, TBA: 950/2030 mm, Normfalz 14/24 mm, Überschlagsprofil Karies, Feuerschutztür TYP3-EI230-33-c, RW=33dB, KK c, ohne Rauchschutz, mit Kunststoffkante weiß, 51,0 mm stark (+/- 1,0 mm), WZYL – Schloss GEGER 121 Stulp 250/18/3 mm dekorsilber Dorn 60 mm montiert, FFO 923,3 Bänder 3-tlg. Anuba 4.52 18mm (Holzzarge) vernickelt montiert, Bandposition 3. Band: außermittig (350 mm vom oberen Band), Spionlochbohrung 15 mm (Standardmaß), mit Schallschutzeinlage RW=38 dB

Regelgeschoss-Wohnungen

Wohnungseingangstüren sind mit Mehrfachverriegelungssystemen, Sicherheitsbeschlägen mit Knauf außen, Weitwinkelspionen mit Abdeckklappe & Brandschutzdichtungen ausgestattet. Oberflächen RAL9010 weiß lackiert. Wohnungsinnentüren werden als Holzzargentüren im „Alt-Wien“ Stil ausgeführt, die Oberflächen mit Füllungseinlagen weiß lackiert.

Wand- & Deckenbehandlung

Außen

Glaselemente, Flachdach, Vollwärmeschutz bei neuen Wand- & Dachgaupenteilen im Verbundsystem & Reibputz außen. It. Bauphysik & Planung auszuführen.

Innen

In untergeordneten Räumen (Keller) freie & neu verfugte Ziegelwände, in den Wohnungen & allen übrigen Räumen Kalk-Gipsputze zum Verwerfen der Feuer- & Kaminwände hinter den Vorsatz – Trockenbauwänden oder als Untergrund für Feinputz, Oberflächen glatt oder teilweise mit leichter Struktur, je nach baulichem Umstand. Sämtliche Innenwände & Decken mit atmungsaktiver Objektdispersion weiß gestrichen .

Bad/WC

Feinsteinzeug der Fa. Florim Ceramics s.p.a. in den Farben Weiß oder Anthrazit, It. Plan
Innenwände & Decken, verflieset oder in Latex gestrichen

Dachflächen

Flachdächer mit Elastomer-Bitumenbahnabdichtung, Bodengullys & Notüberläufen sowie Belagsflächen in Form von WPC-Dielensystemen von Techboard GmbH It. Plan verlegt. Geziegelte & verblechte Dachflächen sowie Rauchfangkehrer-Laufstege in Gitterrostausführung It. Plan hergestellt. Die konstruktiven Stahlkonstruktionsteile It. gültigen Brandschutzbestimmungen, in F60 verbaut & geschützt.

Fliesen

In den Bädern & WC´s sind Feinsteinzeug Fliesen für Wand- & Boden vorgesehen. Feinsteinzeug der Fa. Florim Ceramics s.p.a. in den Farben Weiß oder Anthrazit, je nach Planung. Wände werden meist nur im Duschbereich sowie hinter den Handtuchwärmern & den WC´s verglast. Sämtliche Wände & Decken in Bädern & WC, die nicht verflieset wurden, sind mit Latexfarbe gestrichen.

Fußböden

Fliesen

Die Böden der Bäder & WC sind in Feinsteinzeug der Fa. Florim Ceramics s.p.a. mit stufenlosen Übergängen & ohne Bodenschienen zwischen den jeweiligen Räumen ausgeführt. Feinsteinzeug der Fa. Florim Ceramics s.p.a. in den Farben Weiß oder Anthrazit, je nach Planung oder gleichwertig. Sockelleisten im Material von Feinsteinzeug der Fa. Florim Ceramics s.p.a. um die Nassraumböden verlegt. Duschen, Glastrennwände sind aus Dichtheitsgründen jeweils auf einen ca. 5x5cm Sockel aus Feinsteinzeug gestellt.

Parkett

Alle Wohnräume sind in geölter-, gefaster, gebürsteter und im Dreischichtverfahren verleimter Landhausdiele aus Eiche-Natur/gedämpft, ausgeführt. Deckschicht mit Powertechnologie bei einer Gesamtstärke von 11mm hochwertiger fußbodenheizungstauglicher Klebeparkett & hochelastischer Kleber. Sockelleisten im Modell „Alt-Wien“ in der Oberflächenfarbe Weiß & den Maßen 10x25mm.

Kellerboden

Kellerabstell- & Allgemeinräume werden in Zementestrich ausgeführt & die Oberflächen eben & glatt zu gerieben.

E AUSSENANLAGEN

Streifenfundamente, Betonverbundplatten inkl. Außengullys, frostsichere Wasseranschlüsse, Gartentrennwände & Balkonkonstruktionen lt. behördlichen Auflagen ausgeführt. Balkon- & Terrassenbeläge werden in Holz im Splitt Bett ausgeführt und auf hochwertiger Aluminium Unterkonstruktion mit Edelstahlschrauben der Würth HandelslgesmbH verlegt, Größe lt. Plan. Der Käufer hat gemeinsam mit den anderen Eigentümern der WEG-Deinhardsteingasse 5 den Auflagen der Stadt Wien, entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan, das Gemeinschaftseigentum, betreffend Innenhof, gemeinschaftlich in bester Ordnung zu halten & die Ersatzbepflanzung auch weiterhin zu pflegen.

F ANMERKUNGEN & INFORMATION

Eine wind- & luftdichte Gebäudehülle ist die Voraussetzung für ein energieeffizientes & komfortables Gebäude. Basierend auf der Vor- & Einreichplanung ist für die gesamte DG-Gebäudehülle eine Wind- & Luftdichteplanung durchzuführen. Eine dichte Gebäudehülle erfordert in der Regel zwei Dichteebenen: die innenseitige Luftdichteebene und die außenseitige Winddichteebene. In der Prüfung der Wind- & Luftdichtheit werden die Aufbauten, die Bauteilanschlüsse & die technischen Durchdringungen untersucht & Schwachstellen ausgemerzt. Die klare Darstellung der Ebenen & das Gebot, diese nicht zu verletzen, ist für die Ausführenden aller Gewerke Hilfestellung & Pflicht zugleich. Für alle Dachgeschoßwohnungen werden positive Gutachten sowie Messprotokolle der einzelnen Messungen für die Wind- & Luftdichtheit des Sachverständigenbüros Wolfgang Past GmbH & CoKG vorliegen.

Wichtig:

Dachflächen, Wohnungstrennwände & Decken können nur an bestimmten Stellen angebohrt oder durchbrochen werden. Unabhängig, aus welchem Grund der neue Objekteigentümer sich in Zukunft entschließt, oben genannte Konstruktionen an zu bohren oder zu durchbrechen, sollte dies ausschließlich nach Rücksprache mit der Fa. Drmi Bau GmbH vorgenommen werden. Sollte durch unsachgemäße Handhabung/Montagen oder Arbeiten eine Verletzung der Brandschutzvorschriften, die Wind- & Luftdichtheit, Leitungen usw. erfolgen und/oder das Bauwerk anderwärtig Schaden nehmen, erklärt die Fa. Drmi Bau GmbH ausdrücklich, keine Haftung zu übernehmen & muss sich der Schädiger/ Wohnungseigentümer zurechnen lassen.

Allgemeines

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt nach den gängigen Vorschriften für Wohngebäude in der Wiener Bauordnung. Die in den Plänen dargestellten Möblierungen sind Symbolabbildungen, dienen nur der Orientierung & sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Abstände der Sanitärgegenstände lt. Fachliteratur, können, wenn technisch nicht anders lösbar, teilweise unterschritten werden.

Sonderwünsche können, sofern technisch möglich, berücksichtigt werden. Sie sind jedoch rechtzeitig zu vereinbaren & setzen die schriftliche Auftragsannahme des Käufers voraus. Die Auftragsvergabe & -abrechnung erfolgt ausschließlich über die Drmi Bau GmbH. Eigenleistungen bzw. Handwerkeraufträge des Käufers sind grundsätzlich erst nach Wohnungsübergabe möglich!

Sämtliche angegebenen Maße & m² -Angaben sind Rohbau- bzw. Planungsmaße. Geringfügige Abweichungen von der Baubeschreibung (z.B. aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Umsetzung) stellen keine Wertminderung des Objektes dar. Es besteht auch kein Rückforderungsanspruch über den Kaufpreis oder Teile des Kaufpreises. Der DG Ausbau wurde nach anerkannten Regeln der Bautechnik errichtet. Abweichungen von dieser Bau- & Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen, statischen & architektonischen Gründen sind möglich & werden vorbehalten, stellen aber keinerlei Wertänderung oder -minderung dar.

G SACHMÄNGELHAFTUNG

Gewährleistung für Sachmängel

Hier haftet der Verkäufer/in nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eignung des Objekts. Die konkrete Ausgestaltung der Gewährleistung kommt auf den jeweiligen Einzelfall an. Risse (bis 0,2 mm) in Bauteilen, Putzen, Anschlussfugen zwischen Holzteilen & Mauerputz, etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknungsprozesse), stellen keinerlei Gewährleistungsmängel dar. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, deren Überprüfung & Instandhaltung obliegt dem Eigentümer.

H WARTUNGSINFORMATIONEN

Dachaußenbereiche, Balkone & Freiflächen
Fachregeln für Bauspenglerarbeiten
Ausgabe 2006-01-02

34 Wartung

- 1) Durch augenscheinliche Überprüfungen in regelmäßigen Abständen, die vom Objekt und dessen Lage (Laubanfall) abhängig sind, soll die Funktion des Daches und der außen liegenden Entwässerung sichergestellt werden. Die Überprüfungen sind jedoch mindestens einmal jährlich durchzuführen.
- 2) Die augenscheinliche Überprüfung erstreckt sich im Wesentlichen auf alle frei zugänglichen und gesicherten Dach- und Rinnenbereiche.
- 3) Zu einer ordnungsgemäßen Wartung gehört auch das Reinigen der Rinnen und Einläufe (ohne das im Gebäude liegende Entwässerungssystem) sowie der freiliegenden Regensinkkästen.
- 4) In einem zu erstellenden Wartungsprotokoll sind augenscheinlich festgestellte Mängel wie z.B. fehlender Anstrich oder Korrosionsschutz, offene Nahtstellen, mangelhafter Kitt Fugen, schadhafte Schneerechen, Risse und andere Materialschäden festzuhalten.

26 Dauerelastische Fugendichtmaterialien

- 1) Dichtstoffe werden zur Abdichtung bei Spengler mäßigen An- und Abschlüssen zu anderen Bauteilen eingesetzt. Sie müssen eine regensichere Fugenabdichtung ermöglichen und sind den anzuschließenden Bauteilen und dem Untergrund entsprechend anzupassen. Kitt Fugen sind Wartungsfugen und daher bauseits regelmäßig zu überprüfen.
- 2) Für die Bemessung der jeweiligen Fuge sind die Richtlinien des Dichtstoffherstellers zu beachten.
- 3) Grundsätzlich sind neutral vernetzende (essigsäurefrei) Materialien einzusetzen, wobei die Richtlinien ihrer Dichtstoffhersteller zu beachten sind.

Ö-NORM B 7209

Ausgabe: 2002-07-01

Abdichtungsarbeiten für Bauwerke – Verfahrensnorm

C.12 Instandhaltungsmaßnahmen

- 1)** Für Instandhaltungsmaßnahmen (Wartung und Pflege) ist die Erstellung eines Inspektionsplanes vorzusehen.
- 2)** Durch die Instandhaltung ist die ungehinderte Entwässerung der anfallenden Wässer, z.B. bei Drainageleitungen, sicherzustellen, diese Inspektionsintervalle sind festzulegen.
- 3)** Die Wartungs- und Pflegemaßnahmen für Abdichtungen sind auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abzustimmen, wie z.B. Zeitpunkte für die Beseitigung von Verschmutzungen und unerwünschtem Pflanzenbewuchs.
- 4)** Bei Materialien oder Bauteilen mit kurzer Nutzungsdauer, wie z.B. Fugenfüllmassen, Dichtbänder, Fugenbänder, ist der Austausch bzw. die Erneuerung von Teilen oder Funktionsgruppen vorzusehen und der Zeitpunkt hierfür festzulegen.
- 5)** Korrosionsschutzbeschichtungen bei zugänglichen Metalleinbauteilen sind auf die Nutzungsdauer ihrer Funktionstüchtigkeit zu bemessen und es sind diesbezügliche Erneuerungszeitpunkte festzulegen.
- 6)** Bei zugänglichen Verwahrungen von Abdichtungsendungen, z.B. bei Hochzügen, sind Inspektionsintervalle bzw. Erneuerungszeitpunkte von Teilen oder Funktionsgruppen (Verkittungen, Fugenfüllmassen) vorzusehen.

Ö-NORM B 7219

Ausgabe: 2000-10-01

Dachdeckerarbeiten Verfahrensnorm

B.1.1 Leistungsbeschreibung

Die Beschreibung der Leistung ist so geordnet, eindeutig und umfassend festzulegen, dass ein eindeutiger Leistungsvertrag zustande kommen kann und die Ausführung der Leistung hierdurch sichergestellt wird.

B.1.2 Wartung und Pflege

Folgender Mindestumfang ist zu beachten:

- Austausch einzelner beschädigter Dacheindeckungsprodukte,
- Ersetzen abgerutschter Deckwerkstoffe,
- Erneuerung von Korrosionsschutz an Metallen,
- stichprobenartige Kontrolle ggf. vorhandener Klammern der Deckung,
- sonstiges Befestigen des Deckwerkmaterials,
- Ersetzen von schadhaften Vermörtelungen,
- Austausch schadhafter Dacheinbau- und Dachsystemteile,
- Reinigen von Rinnen und Fallrohren,
- Entfernen der den Wasserlauf behindernden Verunreinigungen (z.B. Pflanzenreste).

Ö-NORM L 1131

Ausgabe: 2010-06-01

Gartengestaltung und Landschaftsbau – Begrünung
von Dächern und Decken auf Bauwerken
Anforderungen an Planung, Ausführung und Erhaltung

12.4 Erhaltungspflege

Der Abschluss von Verträgen zur Pflege unter Fachaufsicht mit Festlegung einer langfristigen Konzeption durch den planenden und überwachenden Garten- und Landschaftsarchitekten und/oder ausführenden Unternehmer ist sowohl für Intensivbegrünungen als auch für Extensivbegrünungen nachdrücklich zu empfehlen. Die Erhaltungspflege beginnt nach der Schlussfeststellung und wird im Allgemeinen als Pflegevertrag mit dem Eigentümer zu vereinbaren sein.

Parkettböden

Pflegeanleitung für geöltes Parkett:

Diese Pflegeanleitung ist gültig für alle Holzböden die geölt sind & mit Pflegeölen behandelt werden. Durch die erfolgte Oberflächen-Behandlung besitzt das Holz einen Schutz & ist dadurch weitgehend beständig gegen das Eindringen von Wasser. Der Wuchs & die Struktur des Holzes verleihen den Holzböden ihre natürliche Note. Durch die Behandlung mit diversen Ölen aus dem Fachhandel, wird das Holz in der Atmungsaktivität nicht beeinträchtigt. Das Wohlergehen des Menschen & die Werterhaltung des Holzbodens erfordern die Beachtung eines gesunden Raumklimas. Bei ca. 18°C-20°C Raumtemperatur und einer relativen Luftfeuchte von 50%-60% ist das ideale Raumklima erreicht. Höhere Luftfeuchte wird das Holz zum Quellen bringen, während bei niedrigerer Luftfeuchte das Holz schwindet & sich dabei mehr oder minder Fugen oder Risse bilden können.

Allgemeiner Hinweis:

Die Oberflächenbehandlung aller Fußböden unterliegt je nach Beanspruchung einem natürlichen Verschleiß. Deshalb ist eine regelmäßige Reinigung und Pflege erforderlich. Die Gewährleistung für die Oberflächenbehandlung und den Holzboden ist nur dann gegeben, wenn die vom Hersteller vorgeschriebenen Pflegehinweise angewendet & umgesetzt werden. Durch die Nutzung beschädigter & abgelaufener oder z.B. durch Wassereinwirkung dunkel verfärbte Stellen können aufgefrischt werden. Dies erfolgt durch Spänen mit Stahlwolle (Typ: Stahlwolle extra fein) oder grüne Pads & erneutem Behandeln mit Pflegeölen oder Überarbeitung der verlegenden Fachfirma. Tische & Stühle sind mit geeigneten Filzunterlagen zu bestücken. Bei Verwendung von Stühlen mit Laufrollen, nur weiche Rollen verwenden! Zusätzlich empfiehlt sich der Einsatz von geeigneten Unterlagen.

Pflege:

Der Pflegevorgang wird mit handelsüblichen Pflegeölen (z.B. BW-Easy-Clean) durchgeführt. Eine Pflege wird maschinell oder per Hand mit einem grünen Pad durchgeführt. Dabei wird das Pflegeöl abschnittsweise mit einer Sprühhvorrichtung hauchdünn auf den Boden aufgetragen oder von Hand mit einem Lappen sparsam aufgewischt. Mit dem grünen Pad sofort gleichmäßig polieren & mindestens 6 – 12 Std. trocknen lassen. Die Aktion wird immer dann ausgeführt, wenn der Boden Abnutzungserscheinungen im Oberflächenbild aufweist. Im Wohn- & Schlafbereich ist es meist nur ein bis zweimal im Jahr notwendig. In stark- bis extrem-frequentierten Bereichen, je nach Strapazierung, alle 8 – 14 Tage.

Wichtig:

Die Pflege des geölten Bodens ist immer dann notwendig wenn die Oberfläche verkratzt oder abgelaufen ist. Pflegeöle enthalten entzündliche Lösemittel. Für gute Belüftung ist zu sorgen. Getränkte Lappen oder Pads können sich selbst entzünden. Deshalb sind sie nach Gebrauch an einem brandsicheren Ort zu trocknen. Nach dem Trocknen können die Lappen und Pads im normalen Hausmüll entsorgt werden.

Unterhaltsreinigung:

Die Unterhaltsreinigung wird immer dann ausgeführt, wenn der Holzboden verschmutzt ist. Dabei wird Grobschmutz mit dem Mopp, Haarbesen oder Staubsauger entfernt. Gewisse Verschmutzungen wirken wie Schleifpapier & sind umgehend zu entfernen. Feiner Schmutz & Staub wird mit einem nebelfeuchten (wie aus der Wäscheschleuder) Lappen oder Wischgerät entfernt. Dabei kann dem Wischwasser eine bescheidene Menge Schmierseife beigegeben werden. Den Parkett niemals überschwemmen. Die Häufigkeit der Unterhaltsreinigung richtet sich nach der gewünschten Hygiene des Parkettbodens.

Grundreinigung:

Eine Grundreinigung ist dann notwendig, wenn sich unansehnliche Schichten aufgebaut haben oder sich diese durch oben genannte Zwischenreinigungen nicht mehr entfernen lassen. Zur Grundreinigung ist ein spezieller Grundreiniger für geöltes Parkett vorgesehen.

Rauchmelder:

Rauchmelder müssen regelmäßig auf Funktionalität & Ladezustand der verwendeten Batterien überprüft werden. Dies obliegt jedem einzelnen Eigentümer der WEG im Sinne der Eigenverantwortung. Alternativ besteht in weiterer Folge die Möglichkeit, Rauchmelder der Fa. SIEMENS AG über die Alarmanlage & weiter über die Alarmzentrale der Fa. G4S Security Systems GmbH durchzuschalten laut einem zuvor hinterlegten Alarmplan, der direkt mit der Fa. G4S Security Systems GmbH & dem jeweiligen Eigentümer individuell erstellt wurde. Zu beachten ist hierbei, dass dieses Service nur in Verbindung mit einer vertraglichen Regelung, sowie einer Anbindung an die Alarmzentrale via Telefonleitung(Post) oder SIM-Modul(GSM) mit der Fa. G4S Security Systems GmbH, in Kraft treten kann.

Wien, Februar 2017