

PALAIS KOLIN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Dachgeschoß-Wohnungen

Kaufvertragsbeilage

20.02.2017

Inhaltsverzeichnis

1	PROJEKTBECHREIBUNG	4
2	ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD	5
2.1	Fassade	5
2.2	Fenster und Dachflächen	5
3	ALLGEMEINBEREICHE	5
3.1	Stiegenhäuser	5
3.2	Foyer	6
3.3	Concierge	6
3.4	Fitnessbereich	6
3.5	Innenhof	6
3.6	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	7
3.7	Kellerabteile	7
3.8	Garage	7
4	INFRASTRUKTUR	8
4.1	Versorgung	8
4.2	Entsorgung	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Aufzüge	8
5	TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG	8
5.1	Haustechnische Anlagen	8
5.2	Heizung	9
5.3	Kühlung	9
5.4	Elektrische Anlagen	9
5.5	Schließsystem	9
5.6	Gegensprechanlage	9
5.7	Sonstiges	9

6	WOHNUNGEN	10
6.1	Freiflächen	10
6.2	Eingangstüren	10
6.3	Innentüren	11
6.4	Bodenbeläge	11
6.4.1	Parkett	11
6.4.2	Fliesen	12
6.5	Sanitärräume	12
6.5.1	Böden	12
6.5.2	Wände	13
6.6	Armaturen und Sanitärgegenstände	14
6.7	Elektroinstallationen	18
6.7.1	Schalter und Steckdosen	18
6.7.2	Verteilerausstattung	18
6.7.3	Wohn- Esszimmer	18
6.7.4	Zimmer (Eltern)	19
6.7.5	Zimmer (Kinder)	19
6.7.6	Bad	19
6.7.7	WC	19
6.7.8	Küche	20
6.7.9	Vorraum	20
6.7.10	Abstellraum	20
6.7.11	Terrasse/Balkon/Loggia	20
6.8	Abluft	21
6.9	Kamine	21
7	RECHTLICHES	21

1 PROJEKTbeschreibung

In der Kolingasse im 9. Bezirk, unweit des Schottenrings mit seinen historischen Prachtbauten und blühenden Baumalleen, wird im Dreieck zwischen Votivkirche, Alte Börse und Rossauer Kaserne ein wunderschönes Gründerzeithaus aus dem Jahre 1872 umfassend und hochwertig revitalisiert. Geschaffen werden dabei auf 9 Etagen insgesamt 35 neue Wohneinheiten – vom smart geschnittenen City-Apartment bis zum exklusiv ausgestatteten Penthouse im Dachgeschoß.



2 ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

2.1 Fassade

Das Gesamterscheinungsbild des Hauses wird der zentralen und repräsentativen Lage und dem Konzept eines exklusiven Wohngebäudes angepasst.

Die Fassade wird saniert und neu gestrichen, die Fassadenornamente nach Bedarf ausgebessert und die Dachhaut zur Gänze erneuert. Somit erhält das Palais Kolín seinen ehemaligen Glanz zurück. Da sich das Haus in einer Schutzzone des Bundesdenkmalamtes befindet, darf das Erscheinungsbild der straßenseitigen Fenster (diese werden instand gesetzt oder ausgetauscht) nicht verändert werden. Fensteraufteilung und Sprossenstärke müssen beibehalten werden.

2.2 Fenster und Dachflächen

Sämtliche Fenster im Dachgeschoß werden durch neue (Schüco FW50+ oder gleichwertig) ersetzt, die derzeitige Dachhaut (Verblechung) wird entfernt und neu gestaltet. In den Dachgeschoßen werden Außenflächen (Terrassen) geschaffen.

3 ALLGEMEINBEREICHE

3.1 Stiegenhäuser

Sämtliche Beläge werden saniert bzw. ausgebessert und im ursprünglichen Stil wieder hergestellt. Alle Wände und Decken werden bei Bedarf saniert und in hellen Farbtönen gemäß Farbkonzept neu ausgemalt, die Decken- und Wandstuckaturen werden instandgesetzt. Die Bodenbeläge in den Stiegenhäusern werden so weit wie möglich im ursprünglichen Erscheinungsbild wiederhergestellt.

Alle Handläufe werden optisch instandgesetzt, der ursprüngliche Stil soll einheitlich erhalten bleiben.

Bei allen renovierten Wohnungen werden die Wohnungseingangstüren ausgetauscht und einheitlich in derselben Farbe gestrichen, das dabei verwendete Farbkonzept wird vom Architekten ausgearbeitet.

Die Stiegenhäuser werden stockwerksweise mit einer direkten oder indirekten Beleuchtung versehen.

3.2 Foyer

Die Eingangsbereiche werden ebenfalls mit gemusterten Altwiener Betonfliesen neu gestaltet und stilgerecht beleuchtet.

3.3 Concierge

Im Eingangsbereich der Kolingasse 17 entsteht ein hausinterner Concierge-Service, welcher den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit der Paket- und Lebensmittellagerung bzw. Abholung bietet.

3.4 Fitnessbereich

Im alten und prachtvoll verzierten Prunkraum werden den zukünftigen Wohnungseigentümers Fitnessanlagen zur Verfügung gestellt. Direkt angrenzende Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren sorgen für eine optimale und komfortable Nutzung der Einrichtung und laden zum „work-out“ innerhalb der eigenen vier Wänden ein.

3.5 Innenhof

Der Innenhof wird komplett neu gestaltet. Sämtliche in den Innenhof führende Türen werden erneuert oder hochwertig saniert.

Das im Bestand vorhandene Fluchttiegenhaus wird abgebrochen, wodurch die hofseitig gelegenen Räume mehr Licht erhalten und im Innenhof ein ruhiger, von Lärm und hausfremden Personen abgeschirmter Erholungsbereich inklusive Gartenmöbeln und Bepflanzung geschaffen

werden kann. Das Konzept hierfür wird vom Architekten ausgearbeitet, die Begrünung wird mit geeigneten Gartenpflanzen ausgeführt und der Boden mit Fliesen oder Steinplatten ausgelegt.

3.6 Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Das Haus wird mit einem Fahrradabstellraum ausgestattet, der barrierefrei über den Aufzug erreichbar ist und ausreichend Platz für die Fahrräder aller Nutzer bietet. Der Kinderwagenabstellraum befindet sich im Erdgeschoß und wird von allen Wohneinheiten barrierefrei und überdacht erreichbar sein.

3.7 Kellerabteile

Im Keller werden Abstellräume zur Verfügung gestellt, sodass jede Wohnung über ein versperrbares Kellerabteil verfügen wird.

3.8 Garage

In der hauseigenen Tiefgarage stehen 17 Stellplätze zur Verfügung – davon 16 im Multiparking (begrenzte Fahrzeugabmessungen) und 1 Standard-Parkplatz. Die Zufahrt erfolgt über das Nachbargebäude (Kolingasse 19, bestehendes Servitut).

4 INFRASTRUKTUR

4.1 Versorgung

Das Gebäude wird zentral mit Wärme versorgt (Fernwärme), die dafür notwendigen Anlagen werden von der Fernwärme errichtet und gewartet.

Für die Kühlung im Sommer wird das Gebäude an die Fernkälte, welche ebenfalls von der Fernwärme betrieben wird, angeschlossen. Die zentrale Übergabestation befindet sich im Keller.

4.2 Entsorgung

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß, ist baulich abgegrenzt und wird von allen Wohneinheiten barrierefrei und überdacht erreichbar sein. Der Zugang für die Müllabfuhr erfolgt straßenseitig, wodurch es bei der Entleerung der Müllcontainer zu einer Verminderung möglicher Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Bewohner kommt.

4.3 Erschließung

Das Gebäude besitzt zwei separate Eingänge, Stiegenhäuser und Aufzüge. Beide Aufzugsanlagen sind behindertengerecht erschließbar. Dies wird durch das Errichten von Rampen gewährleistet, die stilmäßig dem alten Bestand angepasst werden.

4.4 Aufzüge

Die Aufzugsanlagen werden komplett erneuert und durchgehend vom Keller bis ins Dachgeschoß führen. Im Zuge der Erneuerung werden die Aufzugskabinen vergrößert, wodurch ein bequemes Transportieren von Gütern und Fahrrädern ermöglicht wird. Für die optisch ansprechende Erscheinung der Aufzugschächte wird die Außenverkleidung ab dem Erdgeschoss als Metall-Glas-Konstruktion ausgeführt.

5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

5.1 Haustechnische Anlagen

Alle haustechnische Anlagen im Haus werden erneuert oder instandgesetzt, ausgenommen jene in den vermieteten Wohnungen. Sämtliche Wasserleitungen, alle Regenwasser- und Abfallrohre

werden neu installiert bzw. instandgesetzt und gemäß dem heutigen Stand der Technik ausgeführt.

5.2 Heizung

Die Wohnungen werden über eine moderne Fußbodenheizung beheizt. Getrennt steuerbar sind dabei das Bad, die Schlafzimmer und das Wohnzimmer (bzw. die Wohnküche) inklusive der restlichen Flächen. Eine getrennte Steuerung aller Räume ist optional (Aufpreis) möglich.

5.3 Kühlung

Die Temperierung der Wohnungen erfolgt ebenfalls über die Fußböden, was mehrere Vorteile mit sich bringt: Einerseits werden keine zusätzlichen Leitungen oder Geräte, weder an der Fassade noch in den Innenräumen, benötigt. Andererseits erfolgt die dadurch erreichte Flächen-temperierung im Gegensatz zu herkömmlichen Klimageräten geräuschlos, zuglufffrei und ohne Luftverwirbelungen. Dadurch entsteht auch an heißen Tagen ein als angenehm empfundenenes Raumklima.

Zusätzlich werden in den Dachgeschoß-Wohnungen Splitgeräte eingebaut.

5.4 Elektrische Anlagen

Sämtliche elektrischen Anlagen im Haus werden erneuert, ausgenommen jene der vermieteten Wohnungen. Sämtliche Versorgungsleitungen sowie Verkabelungen der Wohnungen werden erneuert und dem heutigen Stand der Technik entsprechend ausgeführt.

5.5 Schließsystem

Ein zentrales Schließsystem wird eingebaut, wodurch die Bewohner für Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil und die neuen Postkästen nur einen Schlüssel benötigen.

5.6 Gegensprechanlage

Das Haus wird mit einer Gegensprechanlage mit Videosystem ausgestattet.

5.7 Sonstiges

In den Wohnungen werden Vorbereitungen eines Funk-Bus Systems „Button“ getroffen, das die Steuerung der Außenbeschattung und der Beleuchtung via App ermöglicht (nur innerhalb der Wohnung).

6 WOHNUNGEN

6.1 Freiflächen

In den Dachgeschoßwohnungen werden großzügige Terrassen geschaffen, die Brüstungen werden aus Verbund-Sicherheitsglas bzw. teilweise als Stahlgeländer ausgeführt. Die neu geschaffenen Freiflächen sind mit frostsicheren Wasseranschlüssen, Licht und einer Steckdose ausgestattet, die Bodenbeläge werden hochwertig, z.B. aus sibirischer Lärche oder mit Terrassenplatten, gestaltet.

Die Tops 15-19 und 17-18 werden zudem über ein Jacuzzi auf dem Dach verfügen.

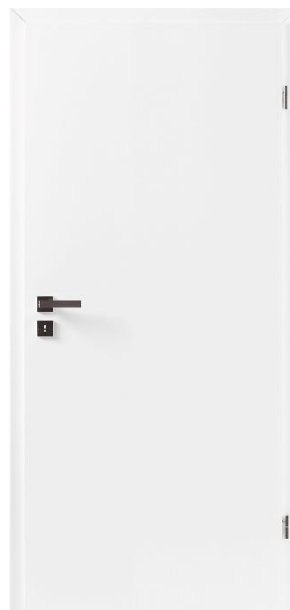


Symbolbild
Außenmaße ca. 1,9 x 1,5 m

6.2 Eingangstüren

Bei den Wohnungseingangstüren handelt es sich um Sicherheitstüren der Widerstandsklasse 3.

Beschläge: außen Knopf, innen Griff.
Breite 0,90 m (Gehflügel) und z.T. mit festem Seitenteil, Breite ca. 20-30cm, Höhe ca. 2,40 m. Farbe: weiß bzw. nach Architektenkonzept. Alle bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen werden eingehalten.



Symbolfoto

6.3 Innentüren

Innentüren sind ohne Zarge und wandbündig. Die Höhe wird ca. 2,40 m betragen.

Gangtüren kommen als Nurglaselemente, Beschläge aus Edelstahl, für Bad/WC mit entsprechender Verriegelung.



Symbolfoto



Symbolfoto

6.4 Bodenbeläge

6.4.1 Parkett

Alle Böden in Aufenthaltsräumen, Gängen und Küchen werden als Fischgrätparkett mit französischem Verlegemuster ausgeführt (Dielen aus Eiche, Sortenklasse A).

Der Abschluss zur Wand erfolgt mittels altdeutscher Leisten in der Farbe Weiß (in Abstimmung mit der Parkettfarbe).



Symbolfoto



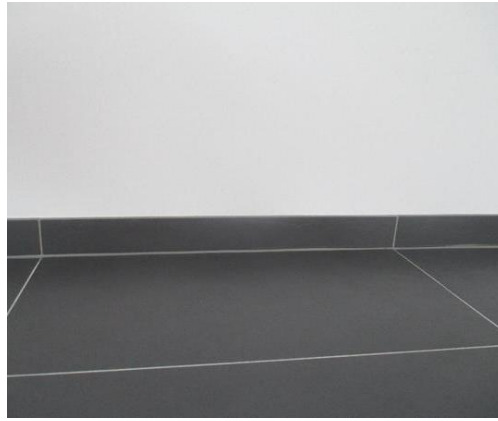
Symbolfoto

6.4.2 Fliesen

In Vorräumen und Abstellräumen erfolgt die Verfliesung mittels großformatigem Feinsteinzeug (30 x 60 cm oder 60 x 60 cm). Verlegemuster und Farbe in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept. Sockelbereich im selben Material.



Symbolfoto



Symbolfoto

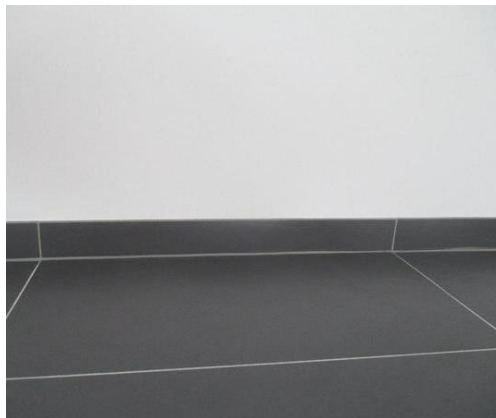
6.5 Sanitärräume

6.5.1 Böden

Verfliesung erfolgt mittels großformatigem Feinsteinzeug (30 x 60 cm oder 60 x 60 cm). Verlegemuster und Farbe in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept. Sockelbereich im selben Material.



Symbolfoto



Symbolfoto

6.5.2 Wände

In den Nassräumen werden die Wände mit einer Kombination aus Verfliesung mit großformatigem Feinsteinzeug (30 x 60 cm oder 60 x 60 cm) und wasserbeständiger Latexfarbe ausgeführt. Verlegemuster und Farbe in Abstimmung mit dem Architektenkonzept.



Symbolfoto

6.6 Armaturen und Sanitärgegenstände



Hansgrohe Axor Citterio Einhebel Waschtischmischer, mit kurzem Auslauf (oder gleichwertig)



Hansgrohe Axor Citterio Einhebel-Waschtischmischer für Handwaschbecken (oder gleichwertig)



Hansgrohe Axor Citterio 3-Loch Wandarmatur mit Kreuzgriffen chrom (oder gleichwertig)



Hansgrohe Axor Citterio Thermostatbatterie mit Ab-/Umstellventil mit Kreuzgriff (oder gleichwertig)



Hansgrohe Raindance Select S 240 2jet Kopfbrause mit Brausearm, 390 mm (oder gleichwertig)



Villeroy & Boch Squaro Rechteck Duschwanne weiß (oder gleichwertig)



Echtglas-Duschwände und -Türen (Symbolbild)

Standard Line



Villeroy & Boch Memento Tiefspül-Wand-WC
(oder gleichwertig)



TECE square Glas WC-Betätigungsplatte für 2-Mengen-Technik weiß (oder gleichwertig)



Villeroy & Boch Memento Waschtisch (oder gleichwertig)



HWB links vom WC: Villeroy & Boch Memento Handwaschbecken (oder gleichwertig)



HWB rechts vom WC: Duravit Vero Handwaschbecken weiß (oder gleichwertig)



Optional: Scarabeo Square 8007/E Eckwaschtisch weiß (oder gleichwertig)



Villeroy & Boch Squaro Rechteckbadewanne (oder gleichwertig)



Villeroy & Boch Memento Doppel-Waschtisch
(oder gleichwertig)



HSK Badheizkörper YENGA graphit schwarz
(oder gleichwertig)



Spiegel in Verfliesung eingelassen
(Symbolbild)

6.7 Elektroinstallationen

In den Wohnungen ist eine Vorbereitung für eine Alarmanlage vorgesehen (Leerverrohrung im oberen Zargenbereich der Wohnungseingangstüre). Optional (gegen Aufpreis): Einbindung der Fenster und Terrassentüren in das Alarmsystem funkgesteuert.

6.7.1 Schalter und Steckdosen



Jung A Creation matt anthrazit (oder gleichwertig)

6.7.2 Verteilerausstattung

2 Stk. FI – Schutzschalter 4/40/0,04A“G“
 E-Herd 400V/230V/16A
 Geschirrspüler Küche 230V/16A
 Waschmaschine 230V/16A
 Wäschetrockner 230V/16A
 Steckdose Küche 230V/16A
 Mikrowelle Küche 230V/16A
 Kühlschrank Küche 230V/16A
 Licht- und Steckdosen Wohnraum 230/13A
 Licht- und Steckdosen Zimmer 230V/13A
 Licht- und Steckdosen Vor- und Nebenräume 230V/13A
 Sprossenheizkörper

6.7.3 Wohn- Esszimmer

2 Lichtauslässe an Decke
 Wandauslässe für Licht
 10 Schukosteckdosen
 2 Tastdimmer
 2 Taster

- 2 Wechselschalter
- 1 Ausschalter für Terrasse (wenn Terrasse vorhanden)
- 1 Antennensteckdose für Radio und TV
- 1 Mediensteckdose leer
- 1 Rauchmelder mit Batterie
- 1 Raumthermostat

6.7.4 Zimmer (Eltern)

- 1 Lichtauslass an Decke
- 1 Wandauslass für Licht
- 9 Schukosteckdosen
- 6 Wechselschalter
- 1 Antennensteckdose für Radio und TV
- 1 Mediensteckdose leer
- 1 Rauchmelder mit Batterie
- 1 Raumthermostat

6.7.5 Zimmer (Kinder)

- 1 Lichtauslass an Decke
- 7 Schukosteckdosen
- 1 Ausschalter
- 1 Antennensteckdose für Radio und TV
- 1 Mediensteckdose leer
- 1 Rauchmelder mit Batterie
- 1 Raumthermostat

6.7.6 Bad

- 1-2 Auslass für Wandlicht
- 3 Schukosteckdosen
- 3 Ausschalter
- 1 Ventilator
- Abgehängte GK Decke mit Einbausspots
- 1 Elektroanschluss für Sprossenheizkörper
- 1 Raumthermostat

6.7.7 WC

- 1 Lichtauslass an Decke

- 1 Wandauslass für Licht
- 2 Ausschalter
- 1 Ventilator
- Abgehängte GK Decke Einbauspots
- 1 Elektroanschluss für Wohnungsstation

6.7.8 Küche

- 1 Lichtauslass an Decke
- 1 Wandauslass für Licht
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Auslass für E-Herd
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Ausschalter

6.7.9 Vorraum

- 1 Wohnungsverteiler
- 1 Medienverteiler
- 1 Schukosteckdose
- 1 Videogegensprechstelle
- 2-4 Wechselschalter / Taster
- 1 Rauchmelder mit Batterie
- 1 Leerverrohrung im oberen Zargenbereich der Wohnungseingangstür (Vorbereitung für Alarmanlage)

6.7.10 Abstellraum

- 1 Lichtauslass an Decke
- 1 Schukosteckdose
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine (teilweise im Bad situiert)
- 1 Steckdose für Trockner (teilweise im Bad situiert)
- 1 Ventilator
- Leerverrohrung für Alarmanlage

6.7.11 Terrasse/Balkon/Loggia

1 Lichtauslass
1 Ausschalter
1 Schukosteckdose

6.8 Abluft

Im Bad, WC und Abstellraum mit Ventilatoren samt Nachlaufrelais.

6.9 Kamine

Zum Teil besteht in den Wohnungen die Möglichkeit für den Anschluss eines Kamins. Sofern dies der Fall ist und wenn von der KäuferIn gewünscht, kann gegen Aufpreis ein Kamin (z.B. Kachelofen) eingebaut werden.

Voraussetzungen: Positiver Befund des Rauchfangkehrers und Prüfung der Statik, eventuell Verstärkung des Bodens (Betonsockel) erforderlich. Die entstehenden Kosten sind von der KäuferIn zu tragen.

7 RECHTLICHES

Die kaufende Partei verpflichtet sich, binnen 4 Wochen nach Kaufvertragsunterfertigung etwaige Sonderwünsche (Änderungen Installationsleitungen, Elektroleitungen etc.) – vorbehaltlich der Möglichkeit der Umsetzung gemäß Bauzeitplan – in Abstimmung mit der verkaufenden Partei anzugeben.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger Änderungen, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise, die bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung bzw. während der Ausführung des Bauwerkes festgestellt werden, errichtet. Änderungen in diesem Zusammenhang bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen hinsichtlich Farb- und Formgebung bleibt dem Bauträger vorbehalten. Eventuell in den Plänen der Verkaufsunterlagen enthaltene Einrichtungsvorschläge, insbesondere von Sanitärräumen, sind nur symbolische Vorschläge und nicht bindend Teil der auszuführenden Ausstattung und somit nicht Teil des Kaufpreises.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Das Betreten der Baustelle ist nur über Einladung des Verkäufers und in entsprechender Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm möglich.

Ansprechpartner hinsichtlich sämtlicher Bauarbeiten ist nicht der Verkäufer, sondern die bauausführende Firma.