

# Wildgarten

WOHNEN AM ROSENHÜGEL

**ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE



Bauplatz 9:  
Mona-Lisa-Steiner-Weg 7-11  
Spitzahornweg 5,7  
Silberlindenweg 6  
1120 Wien

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

04.05.2022



Symbolfoto

## Inhalt

1. PROJEKTÜBERSICHT .....	3
2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG.....	7
3. WOHNUNGEN.....	8
4. ALLGEMEINBEREICHE.....	16
5. AUSSENANLAGEN .....	18
6. ALLGEMEINE HINWEISE .....	19

# 1. PROJEKTÜBERSICHT

## 1.1. Lage

Das Wohnquartiers Wildgarten im 12. Wiener Gemeindebezirk wird auf über 10 Hektar unterteilt auf 22 Bauplätzen für ca. 2.300 Menschen ein neues Zuhause bieten. Der zentral im Areal situierte Bauplatz 13 liegt an den neu errichteten Straßen Mona-Lisa-Steiner-Weg und am Spitzahornweg.

Nordwestlich befindet sich direkt im Projektgebiet Wildgarten die Bushaltestelle „Wildgartenallee“ der Linie 63A. Die Linie 63A führt zum Rosenhügel, dort besteht die Umstiegsmöglichkeit zu den Buslinien 58A und 58B. Der Wildgarten liegt südöstlich der S-Bahn Line und liegt zwischen den S-Bahn Stationen Hetzendorf und Atzgersdorf.

Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz erfolgt über die Wildgartenallee und die Benyastraße. Für den gesamten Innenbereich des Projekts Wildgarten gilt ein Fahrverbot, ausgenommen Fahrräder, Straßendienst und Müllsammelfahrzeuge.

In der benachbarten Sammelgarage vom BP 2 sind 38 Pkw-Stellplätze für den Bauplatz 9 reserviert und können bei der Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H. angemietet werden.

### Lage BP 9 innerhalb des Wildgartens



### 1.2. Projektdaten

Adresse: 1120 Wien, Mona-Lisa-Steiner-Weg 7-11, Spitzahorn 5-7;  
 Silberlindenweg 6  
 Katastralgemeinde: 01304 Hetzendorf  
 Grundstücksnummer: 586  
 Einlagezahl: 1273  
 Grundstücksgröße: 3.215,5 m<sup>2</sup>

### 1.3. Allgemeine Beschreibung

Auf Bauplatz 9 werden 6 Wohnhäuser unterschiedlicher Größe mit insgesamt 62 Wohneinheiten errichtet. Die 38 Pflichtstellplätze sind in der benachbarten Sammelgarage des BP 2 reserviert und können dort angemietet werden.



Adresse	Kurzbezeichnung	Typ	Wohnungen	Geschosse	unterkellert	Aufzug
Mona-Lisa-Steiner-Weg 7	MLSW 7	S	5	EG + 2. OG	nein	nein
Mona-Lisa-Steiner-Weg 9	MLSW 9	S	5	EG + 2. OG	nein	nein
Mona-Lisa-Steiner-Weg 11	MLSW 11	ML	14	EG + 4 OG	ja	ja
Silberlindenweg 6	SLW 6	S	5	EG + 2. OG	nein	nein
Spitzahornweg 5	SAW 5	S	5	EG + 2. OG	nein	nein
Spitzahornweg 7	SAW 7	L	28	EG + 7. OG	ja	ja
Gesamt			62			

#### **MLSW 11:**

Im Untergeschoß sind die den 14 Wohnungen des Gebäudes zugehörigen Einlagerungsmöglichkeiten und diverse Technikräume untergebracht.

Im Erdgeschoß befinden sich ein Kinderwagenabstellraum, sowie Fahrradabstellflächen.

Der Müllraum ist vom Mona-Lisa-Steiner-Weg zugänglich und steht der gesamten Liegenschaft zur Verfügung.

Ein vom Silberlindenweg zugänglicher teilweiser überdachter Spielbereich mit angeschlossenem Kleinkinderspielplatz und einem angeschlossenem WC sowie die Gemeinschaftsterrasse im 4. OG stehen zur allgemeinen Benützung für alle Wohnungen auf der Liegenschaft zur Verfügung.

Das Gebäude wird über ein Stiegenhaus und einem Personenaufzug erschlossen.

#### **MLSW 7,9, SLW 6 und SAW 5:**

Im Erdgeschoß im überdachten Eingangsbereich stehen Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Erdgeschoss sind die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsmöglichkeiten über das Foyer erreichbar.

Das Haus ist nicht unterkellert und über ein Stiegenhaus erschlossen

#### **SAW 7:**

Im Untergeschoß sind die den 28 Wohnungen des Gebäudes zugehörigen Einlagerungsmöglichkeiten und diverse Technikräume untergebracht.

Im Erdgeschoß und im 7. OG befinden sich je ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Ein vom Freien zugänglicher Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Waschküche und WC und ein überdachter Tischtennisplatz stehen zur allgemeinen Benützung für alle Wohnungen auf der Liegenschaft zur Verfügung.

Das Gebäude wird über ein Stiegenhaus und einem Personenaufzug erschlossen.

## **1.4. Aufschließung**

#### **Schmutz- und Regenwasser:**

Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet. Die Regenwässer werden in einem Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Ortskanal eingeleitet.

#### **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien und wird für jede Wohnung separat gezahlt und abgerechnet.

#### **Heizung u. Warmwasser:**

Die Wärmeversorgung für die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über die Fernwärme Wien durch eine zentrale Energieversorgung. Die Wärmeenergie und der Warmwasserverbrauch werden für jede Wohnung separat gezahlt.

**Strom:**

Der Bauplatz wird seitens Wiener Netze versorgt. Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach Übergabe kann der Stromanbieter vom Eigentümer frei gewählt werden.

**Nachrichtentechnik (Internet, TV und Telefondienst):**

Die Anlage wird über mehrere Netzanbieter Magenta und A1 bzw. Wien Energie bis zum Medienverteiler in der Wohnung versorgt.

Für die Nutzung des Anschlusses ist der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Betreiber erforderlich.

**SAT-Anlage:**

Es wird auf dem Bauplatz eine SAT-Anlage am Dach des Hauses SAW 7 für alle Wohnungen errichtet und für den Empfang von ASTRA, HOTBIRD, EUROBIRD geeignet.

Für den Empfang am TV-Gerät ist ein SAT Receiver erforderlich. Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

**1.5. Energiestandard**

Die Werte für den Heizwärmebedarf im Standortklima  $HWB_{SK}$  und den Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE}$  wurden im vorläufigen Energieausweis vom 23.09.2021 jedes Gebäude einzeln ermittelt:

Adresse	*) $HWB_{SK}$	**) $f_{GEE}$
Mona-Lisa-Steiner-Weg 7	35,38	0,726
Mona-Lisa-Steiner-Weg 9	35,38	0,726
Mona-Lisa-Steiner-Weg 11	23,08	0,697
Silberlindenweg 6	35,38	0,726
Spitzahornweg 5	35,38	0,726
Spitzahornweg 7	18,02	0,702

\*)  $HWB_{SK}$ ..... Heizwärmebedarf im Standortklima in kWh/m<sup>2</sup>a

\*\*)  $f_{GEE}$ ..... Gesamtenergieeffizienzfaktor

Nach Fertigstellung erhalten die Eigentümer gegeben Falls einen aktualisierten Energieausweis, der aufgrund technischer Notwendigkeiten leicht abweichende Werte aufweisen kann.

## 2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### 2.1. Fundierung:

Bodenplatte bzw. Streifenfundamente aus Stahlbeton lt. Statik.

### 2.2. Außenwände Untergeschosse:

Stahlbeton lt. Statik ausgeführt, abgedichtet und teilweise gedämmt nach bauphysikalischer Erfordernis

### 2.3. Außenwände Obergeschosse:

Haus SAW 7 und MLSW 11: Stahlbeton

Alle restlichen Häuser: kerngedämmten Ziegelwänden und wo statisch erforderlich mit Stahlbetoneinbauten

### 2.4. Wohnungstrennwände:

Stahlbeton lt. Statik mit einer einseitigen Vorsatzschale aus Gipskarton

Nachträgliche Installationsarbeiten in den Wohnungstrennwänden sind nicht zulässig!

### 2.5. Innenwände:

Tragende Innenwände aus Stahlbeton lt. Statik und nicht tragende Innenwände als Trockenbauwände (Gipskartonwände) einfach beplankt bzw. wo es aus technischen Gründen notwendig zweifach beplankt. Deckenanschluss nach Erfordernis mit Schattenfuge.

### 2.6. Geschoßdecken:

Stahlbeton lt. Statik

### 2.7. Installationsvorsatzschalen:

In den Nassräumen lt. Plan. Die Unterkonstruktion im Bereich von Küchen ist für die Montage von Oberkästen entsprechend verstärkt. Falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall oder mit Fliesenoberfläche versehen.

### 2.8. Installationsschachtwand:

Gipskarton-Ständerwand lt. System und Anforderungen an den Brandschutz. Falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall oder mit Fliesenoberfläche versehen.

### 2.9. Abgehängte Decken:

Wo auf Grund der Leitungsführung notwendig – zumeist Vorräume, Abstellräume, WC - werden abgehängte Gipskartondecken ausgeführt. Falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff oder Metall versehen.

### 2.10. Stiegen:

Stahlbeton lt. Statik; Absturzsicherung teilweise aus Stahlbeton bzw. Stabgeländer als Stahlkonstruktion.

### 2.11. Flachdach:

Warmdach Dämm- und Abdichtungssystem mit extensivem Gründach, teilw. bekiest. Umfang und Art der Absturzsicherungen für Wartungszwecke gemäß den Anforderungen und der Unterlage für spätere Arbeiten; Farbe gem. architektonischem Gestaltungskonzept.

## 2.12. Fassaden:

### Haus SAW 7 und MLSW 11:

Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem und systemkonformer Putzfassade. Je Gebäudetyp - unterschiedliche Putzstruktur. Wo technisch notwendig werden sichtbare Fugenprofile als Dehn und Übergangselemente eingesetzt. Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept

Alle restlichen Häuser: Ziegelmassivbau kerngedämmt mit systemkonformer Putzfassade mit Struktur; wo statisch erforderlich - Stahlbetoneinbauten gedämmt und geputzt

## 2.13. Kamine:

Es sind keine Kaminanschlüsse - auch keine Notkamine – vorgesehen.

## 2.14. Aufzüge:

Haus SAW 7 - Aufzug mit einer Kabinengröße von ca. 210x110 cm

MLSW 11 - Aufzug mit einer Kabinengröße von ca. 140x110 cm.

## 2.15. Erdung und Blitzschutz

Fundamenterdungsanlage und Blitzschutzanlage gemäß den einschlägigen Vorschriften

# 3. WOHNUNGEN

## 3.1. Wände und Decken

- Wohnküche, VR, Gang, Zimmer u. AR:  
Wände und Decken – Innendispersion weiß
- Badezimmer/Dusche:  
Bei Wänden hinter Waschtischen, Badewannen und im Duschbereich raumhohe Wandverfliesung Feinsteinzeug ca. 30/60 cm bzw. teilweise Akzentverfliesung 20/20  
Wände ohne Verfliesung Innendispersion Farbe passend zur Verfliesung mit Sockelfliese  
Decke – Innendispersion Farbe weiß
- WC:  
Wandverfliesung Feinsteinzeug ca. 30/60cm - Höhe ca. 120 cm, darüber liegende Wand und Decke - Innendispersion weiß.
- Balkonen und Loggien:  
Deckenuntersicht – gespachtelt und gemalt; helle Farbe gemäß architektonischen Gestaltungskonzept.  
Wände wie Fassade gemäß architektonischen Gestaltungskonzept.

Die Lage von abgehängten Decken ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

## 3.2. Fussböden

- Wohnküche, VR, Gang, Zimmer, AR und Wohnungsinnenstiegen:  
Fertigparkett mit Sockelleiste in Eiche
- Badezimmer/Dusche/ WC:  
Feinsteinzeug Akzentverfliesung Format ca. 20x20 cm; bodenebenen Duschen verflies.
- Balkone, Terrassen und Loggien:  
Plattenbelag im Kiesbett

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

### 3.3. Fenster und Fenstertüren

- Holz-Alu-Rahmen mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Fichte natur lasiert / außen pulverbeschichtet beige-grau
- Beschläge Edelstahl; im EG Griff versperrbar
- Fenster / Fenstertüren teilweise fix und teilweise öffnbar
- Öffnbare Fensterflügel: Dreh- und Kippfunktion
- Innenfensterbank weiß aus Mineralwerkstoff

Lage Fenster gemäß Verkaufsplan. Im Erdgeschoss Reed-Kontakte für die nachträgliche Installation einer Alarmanlage auf Sonderwunsch. Im EG Fenster Ausführung

Einbruchwiderstandsklasse RC2n

SAW Top 1 und MLSW 9 Top 1- Badezimmerfenster: Milchglas

### 3.4. Sonnen-/Sichtschutz:

- Sonnenschutz bei sämtlichen Fenster u. Fenstertüren:  
Innenliegendes Rollosystem; Metall-Kettenzug  
Je Fenster vorgerichtete Kästen für den Einbau von außenliegenden Raffstores, elektrischer Antrieb mittels Funksteuerung gem. architektonischen Gestaltungskonzept auf Sonderwunsch. Der Raffstore ist nicht im Lieferumfang.
- Sichtschutz Terrassen:  
In überdeckten Bereichen von Terrassen sind standardmäßig Vorhangschienen für Outdoor Vorhänge vorgesehen. Bei den Wohnungen MLSW 11/ Top 1, 10 und 14 und SAW 7 Top 24 ist pro Terrasse ein Vorhang vorgesehen. Bei allen anderen überdeckten Terrassen (ausgenommen Haus SAW 7 Top 1 und 2) kann auf Sonderwunsch ein Outdoor Vorhang gemäß architektonischen Gestaltungskonzept als Sichtschutz bestellt werden. Die Lage der Schienen sind in den Verkaufsplänen mit einer blau strichlierten Linie gekennzeichnet, die Outdoorvorhänge sind mit einer Wellenlinie dargestellt.

Bei einigen Terrassen sind seitlich raumhohe senkrechte Holzplatten vorgesehen. Die Lage ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

- Sichtschutz Balkone/ Loggien:  
In überdeckten Bereichen von Balkonen/Loggien sind standardmäßig Vorhangschienen für Outdoor Vorhänge vorgesehen. Die Lage der Schienen sind in den Verkaufsplänen mit einer blau strichlierten Linie gekennzeichnet. Ein Outdoor Vorhang gemäß architektonischen Gestaltungskonzept kann auf Sonderwunsch als Sichtschutz bestellt werden. Bei einigen Balkonen sind seitlich raumhohe senkrechte Holzplatten vorgesehen. Die Lage ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

### 3.5. Türen

Wohnungseingangstüren (ausgenommen Haus SAW 7 Top 1-3):

- Ca. 90x220 cm
- Widerstandsklasse RC3
- Türblatt: Holz, Oberfläche Schichtstoffplatte Farbe weiß
- Zarge: Stahlblockzarge, weiß beschichtet
- Beschläge: Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker
- Türspion in Edelstahl
- Eingelassener Feinabstreifer vor Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren SAW 7 – Top 1-3:

- Ca. 90x220 cm (nur bei Top 3 mit Oberlicht fix verglast)
- Widerstandsklasse RC3; Klimaklasse D
- Alutüre, pulverbeschichtet Farbe beige-grau
- Beschläge: Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker
- Türspion in Edelstahl
- Fußabstreifgitter

Innentüren:

- Höhe ca. 220
- Türblatt Röhrenspantüre, Farbe weiß beschichtet
- Stahlzarge, weiß beschichtet
- Beschläge: Drücker und Schlüsselrosette in Edelstahl; Bad/Dusche/WC-Verriegelung und Notöffner

Schiebetüren

- Türblatt Holz raumhoch weiß beschichtet
- Beschläge: Griffmuschel Edelstahl

**3.6. Absturzsicherungen**

- Dachterrassen:  
Stabgeländer bei Terrassen in den Obergeschossen als Stahlkonstruktion pulverbeschichtet, Farbe beige-grau
- Balkone/Loggien:  
Stabgeländer als Stahlkonstruktion pulverbeschichtet, Farbe beige-grau

**3.7. Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz der Wien Energie GmbH. Zentrale Warmwasseraufbereitung. Zählung von Kaltwasser, Warmwasser und Heizung kombiniert mit Kühlung pro Wohnung getrennt über Funkzähler.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bauteilaktivierung der Decke. In der Betondecke werden oberflächennah Heizungsleitungen eingelegt die wiederum als angenehme Strahlungswärme an den Raum abgegeben wird.

Der Heizungsverteiler befindet sich in der abgehängten Decke zumeist im WC, Vorraum, Abstellraum bzw. im Badezimmer. Hier befinden sich auch die Absperrventile und Zähler. Nur in Haus SAW 7 Top 1+2 ist der Verteiler in der Wand oberhalb des WC's situiert. Die genaue Lage entnehmen Sie bitte den Verkaufsplänen.

Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer bzw. Vorraum; bei zweigeschossigen Wohnungen je ein Raumthermostat pro Ebene.

**Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass Bohrungen an der Decke nur in sehr begrenzten Bereichen und nur nach sorgfältiger Überprüfung möglich sind um keine Leitungen zu beschädigen und somit keinen ungewollten Wasserschaden zu verursachen!**

In einem Radius von ca. 10 cm rundum die Deckenlichtauslässe sowie in einem Bereich von ca. 10cm von den standardmäßig geplanten Wänden sind keine Leitung verlegt.

Es wird empfohlen vor jeglicher Bohrung mittels Thermographiefolie die exakte Lage der Leitungen zu überprüfen. Solche Folien sind im Handel zu erwerben und es wird Ihnen bei Wohnungsübergabe ein Exemplar zur Verfügung gestellt.

#### SAW 7 – Top 1 und 2:

Im Bereich über den Vorraum und über dem Badezimmer wird wegen der darüber liegenden Stauräume die Deckenheizung anstatt in der Betondecke im Trockenbau hergestellt.

#### Bäder und Duschen

Zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper

#### Haus SAW 7 Top 24 Einlagerungsmöglichkeit von Dachterrasse:

Elektrisches Infrarot-Paneel

### **3.8. Kühlung**

Eine Flächenkühlung (Stützkühlung) erfolgt über eine Umschaltung der Bauteilaktivierung der Betondecke zur Absenkung der Raumtemperatur in den Sommermonaten.

Kühles Wasser zirkuliert durch die Rohre und die Abwärme des Raumes wird nach dem Wärmeaustauschprinzip vom Wasser aufgenommen und über eine zentrale Kältemaschine wieder abgegeben. Der Rückkühler ist am Dach von Haus MLSW 11 positioniert.

Die Temperaturregelung erfolgt analog zur Raumheizung über das zentrale Raumthermostat. Die Badezimmer und Duschen werden durch eine automatische Verriegelung im Kühlbetrieb abgeschaltet, sodass diese Räume auch im Sommer warm bleiben.

Es handelt sich um keine Klimatisierung der Räume. Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

Die gebäudeweise Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt nach der Außentemperatur. Unter einem Schwellwert wird geheizt, oberhalb eines zweiten Schwellwertes wird gekühlt, Ist die Außentemperatur zwischen den beiden Werten ruht die Anlage.

Die Zählung der Kälte- und Wärmemenge erfolgt kombiniert pro Wohnung durch einen Funkzähler.

### **3.9. Lüftung**

WC: Abluftventilator über Licht und Nachlaufrelais geschaltet

Bad od. Dusche: Abluftventilator permanent auf Grundlast, über Licht oder Hygrostat wird er hoch geschaltet

Dusche/WC bzw. Bad/WC: Abluftventilator permanent auf Grundlast, über Licht und Nachlaufrelais bzw. Hygrostat wird er hoch geschaltet

Küchen: Nur Umluft möglich

Durch die Absaugung der Lüftung in Badezimmer und WC und die hohe Dichtheit der Fenster und Türen kann zeitweise ein Unterdruck entstehen. Durch kurzes Stoßlüften oder kippen von Fenstern wird dieser wieder ausgeglichen. Die notwendige Frischluft ist durch das Lüften über die Fenster durch den Eigentümer sicher zu stellen. Die Fenster lassen auch eine sogenannte Spaltlüftung zu.

### 3.10. Einbruchmeldeanlage

Im Erdgeschoss wird bei den Fenstern und Fenstertüren ein Reedkontakt vorgesehen und mit einer Leerverrohrung zum Medienverteiler bzw. der Eingangstüre versehen für die nachträgliche Installation einer Alarmanlage auf Sonderwunsch. Eine Alarmanlage ist nicht im Lieferumfang enthalten.

### 3.11. Elektroinstallationen

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdose, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

#### Wohnungsausstattung:

- Elektroverteiler und Medienverteiler zumeist im VR oder AR situiert – genaue Lage siehe E-Plan
- Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe Fabrikat Jung LS 990 Farbe alpinweiß
- In allen Aufenthaltsräumen sowie allen Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder situiert (Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2).
- Lichtauslässe in Decke und/oder Wand im Wohnungsinnen verdrahtet und pro Raum einmal mit Fassung mit Leuchtmittel jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte.
- Stromkreise:
  - 1 Stromkreis 400V/16A für E-Herd
  - 1 Stromkreis 230V/16A für Geschirrspüler
  - 1 Stromkreis 230V/16A für Kühl-/Gefrierschrank und Schukosteckdosen Küche
  - 1 Stromkreis 230V/16A für Wäschetrockner u. Waschmaschine (ausgenommen Haus SAW 7 Top 1+2)
  - 1 Stromkreis 230V/13A für Bad-HK
  - 1 Stromkreis 230V/13A für Kellerabteil Licht und Schukosteckdose
  - 1 Stromkreis 230V/16A für
  - 4-7 Stromkreise 230V/13A bzw. 16A für Schuko- und Lichtstromkreise

#### Wohnzimmer:

- 2-3 Deckenauslässe (Licht)
- 1-3 Ausschalter, Wechselschalter, Serienschalter, Doppelwechselschalter
- 1 Schukosteckdose einfach (mit Schalter Kombination)
- 1 Farb-Videogegensprechanlage Innenstelle
- 3 Doppel-Schukosteckdosen (entsprechend Raumgröße- u. Raumkonfiguration)
- 2 Doppel-Schukosteckdosen neben Antennensteckdose
- 1 SAT-Antennenanschlussdose mit Abdeckung telekabeltauglich
- 2 Leerdosen für Medien (A1, Magenta, Wien Energie) mit Blindabdeckung und Leerrohr inkl. Vorspanndraht zu Medienverteiler (Mediendose)
- 1 Raumthermostat Bedieneinheit

#### Küche:

- 1 Deckenauslass (Licht entsprechend Raumgröße- u. Raumkonfiguration)
- 1 Wandauslass über Spüle – ungeschaltet (Licht)
- 1 Ausschalter oder Wechselschalter für Deckenauslass, bzw. Lichtschaltung in Komb. Mit WZ nach Erf.
- 3 Doppel-Schukosteckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 E-Herdanschluss – bei Kochinsel ev. Stromauslass aus dem Boden – siehe E-Plan
- 1 Doppel-Schukosteckdose für Kühl- Gefrierschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzug – bei Kochinsel Stromauslass aus der Decke

#### Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose für Reinigung (mit Schalter Kombination)
- 2 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Doppel-Schukosteckdose neben Antennensteckdose
- 2 Leegerätedose für Medien mit Vorspann zum Medienverteilerkasten

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass
- 2 Wechselschalter für Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose für Reinigung (mit Schalter Kombination)
- 2 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Kreuzschalter für Deckenauslass
- 1 Doppel-Schukosteckdose neben Antennensteckdose
- 2 Leegerätedose für Medien mit Vorspann zum Medienverteilerkasten
- 1 SAT-Antennenanschlussdose telekabeltauglich

#### Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Wandauslass über Waschtisch - geschaltet und ungeschaltet (4-polig verkabelt)
- 1 Anschluss Abluftventilator geschaltet über Lichtschalter bzw. hygrostatgesteuert (wenn WC vorhanden zusätzlich mit Nachlaufrelais)
- 1 je eine Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Wäschetrockner (ausgenommen Haus SAW 7 Top 1+2)
- 2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel bei Waschtisch
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 elektrischer Handtuchheizkörper (E-Patrone) als Fixanschluss

#### Dusche:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Wandauslass über Waschtisch - geschaltet und ungeschaltet (4-polig verkabelt)
- 1 Anschluss Abluftventilator geschaltet über Lichtschalter bzw. hygrostatgesteuert (wenn WC vorhanden zusätzlich mit Nachlaufrelais)
- 2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel bei Waschtisch
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 elektrischer Handtuchheizkörper (E-Patrone) als Fixanschluss

#### WC:

- 1 Wandauslass
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht
- 1 Ventilatoranschluss geschaltet über Licht und Nachlaufrelais

#### Abstellraum:

- 1 Wandauslass
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht
- 1 Doppel-Schukosteckdose

#### Vorraum:

- 1-2 Deckenauslässe  
Wechselschalter oder Taster, Anzahl abhängig von Raumkonfiguration
  - 1 Klingeltaster bei Wohnungseingang
  - 1 -2 Schukosteckdosen für Reinigung je nach Größe Vorraum (mit Schalter Kombination)
- Nur im EG:
- 1 Leegerätedose mit Vorspann zum Medienverteilerkasten (Vorbereitung nutzerseitige Nachrüstung einer Alarmanlage)

#### Balkon/Loggia/Terrasse:

- 1 Wandauslass samt Anbauleuchte
  - 1 Ausschalter für Anbauleuchte innenliegend
  - 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel
- Nur im EG
- 1 Kontrollausschalter für Schukosteckdose innenliegend

### **3.12. Sanitärausstattung**

Anzahl und Lage der Sanitärausstattung entnehmen Sie dem Verkaufsplan – strichliert dargestellte Sanitärausstattungen sind reine Situierungsvorschläge und werden nicht geliefert. Ausstattung gemäß Bemusterung. Gleichwertige Änderungen vorbehalten.

#### WC- Anlage bestehend aus:

- Hänge-WC, Laufen Pro, Weiss, tiefspüler
- Klosettsitz mit Deckel, Laufen Pro, weiss
- WC-Betätigungsplatte, Tece Now, Weiss

#### Handwaschbecken im WC Standard bestehend aus:

##### Var. 1:

- Handwaschbecken Laufen Pro S, Weiss, ca.45x34cm
- Armatur, Grohe Eurosmart Cosmopolitan S-Size, chrom
- Eckventil für Kaltwasser und Warmwasser
- Designsifon

##### Var. 2 bei beengten Platzbedarf:

- Handwaschbecken Laufen Pro S, Weiss, ca.36x25cm
- Armatur, Grohe Eurosmart Cosmopolitan S-Size, chrom
- Eckventil für Kaltwasser und Warmwasser
- Designsifon

#### Einzelwaschtischanlage bestehend aus:

- Var. 1: Waschtisch, Laufen Pro S, Weiss, ca. 65x46cm als Standard
- Var. 2: Waschtisch, Laufen Pro S, Weiss, ca. 60x46cm wenn Standard Platzbedingt nicht Möglich
- WT-Einhandarmatur, Grohe Eurosmart Cosmopolitan M-Size, chrom
- Eckventil für Kaltwasser und Warmwasser
- Röhrensifon

#### Doppel-Waschtischanlage bestehend aus:

- Waschtisch, Laufen Pro S, Weiss, ca. 120x46cm als Standard
- 2x WT-Einhandarmatur, Grohe Eurosmart Cosmopolitan M-Size, chrom
- 4x Eckventil für Kaltwasser und Warmwasser
- 1x Röhrensifon

#### Badewanne bestehend aus:

- Badewanne 180 x 80cm, Acryl, weiß
- Wannenträger 180x80cm
- Ab- und Überlaufgarnitur
- Aufputz-Thermostat-Wannenbatterie Grohe Grohtherm, chrom
- Brausestange ca. 90cm mit Handbrause / Schlauch Grohe Euphoria

Nur in Wohnungen ohne separater Dusche (2-3 Zimmerwohnung):

- Duschtrennelement aus Glas, auf Badewanne montiert

#### Brauseanlage bestehend aus:

- Dusche gefliest
- Bodenablauf, Duschrinne Geberit Clean Line
- Duschsystem Aufputz-Thermostat / Handbrause / Kopfbrause / Schlauch, Grohe Euphoria
- Duschtrennwand, Glas mit Drehtüre

#### Elektro-Handtuchheizkörper im Badezimmer und Dusche:

- Var. 1: elektrischer Handtuch-Sprossen-Heizkörper ca. Breite 60cm, Höhe 180cm, Weiss, Standard
- Var. 2: elektrischer Handtuch-Sprossen-Heizkörper ca. Breite 60cm, Höhe 130cm, Weiss, wenn über Badewanne situiert

#### Waschmaschinen Anschluss (ausgenommen Haus SAW 7 Top 1+2):

- Unterputz Absperrventil
- Kaltwasser Geräte Anschlussventil
- Unterputz Geräte Sifon

#### Küchen Anschlüsse:

- Eckventil 1/2" für Warmwasser
- Doppelspindelventil 1/2" für Kaltwasser
- Abwasseranschluss d50mm

#### Gartenwasseranschluss auf Terrassen:

- Frostsicheres Auslaufventil Fabrikat Kemper,

## 4. ALLGEMEINBEREICHE

### 4.1. Stiegenhaus und Gänge MLSW 11 und SAW 7

Boden: Feinsteinzeugfliesen bzw. Estrich beschichtet

Wände: Innendispersion, Farbe weiß

Decke: Innendispersion, Farbe weiß

### 4.2. Hauseingang

- Boden: Gußasphalt bzw. Plattenbelag
- Briefkastenanlage im Eingangsbereich außen
- Farbvideosprechanlage Außentableaus mit Türöffnerfunktion für die Hauseingangstüre.

#### Haus SAW 7 Top 1+2:

- Einzelbrieffach und Farbvideosprechanlage mit Klingel im Eingangsbereich

#### Fahrradabstellflächen bei allen Häusern (ausgenommen Haus SAW 7)

Vor jedem Haus sind im Freien Fahrradständer vorgesehen.

#### Schließanlage

Zentralsperranlage mit 5 Schlüssel pro Wohneinheit inkl. Sicherungskarte.

### 4.3. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

#### Haus MLSW 11

Fahrradabstellraum: Im Außenbereich mit Holzlamellen umschlossen und versperrt;

Fahrradständer; Boden: Gußasphalt bzw. Plattenbelag

Kinderwagenabstellraum:

Boden: Feinsteinzeugfliesen

Wände: Innendispersion, Farbe weiß, Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis.

Decke: Innendispersion, Farbe weiß, Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Heizung: elektrisches Infrarotheizpaneel

Türe: Sicherheitstüre RC3

#### Haus SAW 7 – Fahrrad-u. Kinderwagenabstellraum

Boden: Feinsteinzeugfliesen

Wände: Innendispersion, Farbe weiß, Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis.

Decke: Innendispersion, Farbe weiß, Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Heizung: elektrisches Infrarotheizpaneel

Türe: Sicherheitstüre RC3

Zusätzlich sind die Einlagerungsmöglichkeiten in UG das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Der Aufzug ist hinsichtlich der Größe für die Beförderung von Fahrrädern geeignet.

#### Häuser SAW 5, MLSW 9+7 und SLW 6

Fahrradständer im Freibereich vor Hauseingang.

Zusätzlich sind die zugeordneten Einlagerungsmöglichkeiten im EG für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen vorgesehen.

#### **4.4. Gemeinschaftsraum inkl. WC und Vorraum:**

Boden: Feinsteinzeugfliesen

Wände: Innendispersion, Farbe weiß

Decke: Innendispersion, Farbe weiß

Elektroinstallationen: Anschlüsse für Küchenzeile und Deckenauslässe inkl. Schaltung und Beleuchtung; Außensteckdosen geschaltet von innen.

Sanitärinstallationen: Anschlüsse für Küchenzeile; behindertengerechte WC Ausstattung

Möblierung: Küchenzeile mit Kühlschrank, Herd, Geschirrspüle und Spüle

#### **4.5. Waschsalon**

Boden: Feinsteinzeugfliesen

Wände: Innendispersion, Farbe weiß

Decke: Innendispersion, Farbe weiß

Elektroinstallation: Anschlüsse für je 2 Waschmaschinen und 2 Wäschetrockner, und Deckenauslässe inkl. Schaltung und Beleuchtung

Sanitärinstallationen: Anschlüsse für je 2 Waschmaschinen und 2 Wäschetrockner,

#### **4.6. Müllraum**

Boden: Estrich beschichtet oder Gußasphalt

Wände: Innendispersion nasswischbeständig, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Decke: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

#### **4.7. Haustechnikräume**

Boden: Estrich beschichtet

Wände: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Decke: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

#### **4.8. Gemeinschaftsterrasse Haus MLSW 11:**

Boden: Platten im Kiesbett

Haustechnik: Schukosteckdosen und Außenbeleuchtung; frostsicherer Wasseranschluß

#### **4.9. Einlagerungsmöglichkeiten**

##### Haus MLSW 11 und SAW 7

Boden: Estrich beschichtet

Außenwände: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Decke: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Türe zum Stiegenhaus: Sicherheitstüre RC3

Trennwandsystem:

Holzplatten-Trennwandsystem auf raumhoher Unterkonstruktion. Beschlag als Knauf mit Profilzylinder gleichsperrend mit Wohnungseingangsschlüssel. Im Hinblick auf die Durchlüftung werden zwischen den Brettern und im oberen und unteren Bereich Spalten bzw. Öffnungen ausgeführt.

#### Häuser SAW 5, MLSW 9+7 und SLW 6

Boden: Estrich beschichtet

Außenwände: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Decke: Innendispersion, Farbe weiß; Dämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

Türe zum Stiegenhaus: Sicherheitstüre RC3

Trennwandsystem:

Holzlatte-Trennwandsystem auf raumhoher Unterkonstruktion. Beschlag als Knauf mit Profilzylinder gleichsperrend mit Wohnungseingangsschlüssel. Im Hinblick auf die Durchlüftung werden zwischen den Brettern und im oberen und unteren Bereich Spalten bzw. Öffnungen ausgeführt.

#### Einlagerungsmöglichkeit allgemein:

Ausschließlich zur Aufbewahrung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen. Bei zu hoher Luftfeuchtigkeit besteht die Gefahr von Kondensat- und Schimmelbildung.

Durch haustechnische oder statische Erfordernisse kann die Raumhöhe partiell eingeschränkt werden.

Elektro: 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel; 1 Deckenauslass mit Schalter

## 5. AUSSENANLAGEN

### 5.1. Einfriedung und Befestigte Flächen:

Im Gesamtprojekt Wildgarten wird ein zaunloses Freiraumkonzept verwirklicht, um das gemeinschaftliches Zusammenleben im Wildgarten zu stärken. Gemäß dieses zaunlosen Freiraumkonzeptes sollen allfällige Durchwegungen (Erschließungs- und Verbindungswege) nicht nur von sämtlichen Wohnungseigentümern der Liegenschaft, sondern von sämtlichen Bewohnern der Projektfläche Wildgarten genutzt werden können. Durch leichte Höhensprünge, die durch Gartenmauern definiert werden, und eine begleitende Staudenpflanzung ergibt sich jedoch ein Puffer und eine räumliche Trennung zwischen halböffentlichen und privaten Flächen.

Wohnwege für die Erschließung der Häuser werden großteils mit Betonplatten ausgeführt. Die Gartenwege zwischen den Häusern werden hingegen als Schotterrasenflächen mit einer blühenden Gräser- und Kräutermischung ausgebildet und schaffen eine fließende Verbindung zu den angrenzenden Blumenweisenflächen und bilden, ebenso wie alle Wiesenflächen, einen durchlässigen Freiraum.

Auf Einfriedungen und Zäune, zwischen den Eigengärten und den halböffentlichen Freiflächen, wird zugunsten von bodenebenen Kanten, Hecken und Sträuchern als natürliche Begrenzungen verzichtet. Als optische Trennung der Eigengärten dient ein locker gespanntes, niedriges Siselseil, welches von höheren Gräserpflanzungen begleitet wird.

#### **5.2. Bepflanzung der allgemeinen Flächen:**

Das Gehölzsortiment ist naturnah konzipiert und enthält möglichst viele heimische Arten. Zahlreiche Baumneupflanzungen und ein großer Bestandsbaum sichern Schatten in der Zukunft.

Vor den Schlaf- und Wohnräumen in den Erdgeschoßen sowie als optische Abgrenzung der Privatgärten, sind Pufferflächen mit Gräsern und blühenden Stauden vorgesehen.

Auf freien Dachflächen wird eine Gräser-Kräuter-Mischung als extensive Begrünung angesät

#### **5.3. Kinderspielplatz:**

Der Kleinkinderspielplatz wird als wegbegleitendes Spielerlebnis mit Sandfläche und Spielhügeln in fugenlosem Fallschutzbelag und einem überdachten Kinderspielbereich mit Kletterseilen interpretiert. Der Spielbereich wird mittels Sitzmauern eingefasst. Direkt vom Spielplatz zugänglich ist ein allgemeines versperrbares WC (Zentralsperranlage).

Ein Tischtennisplatz wird im Bereich Vorplatz Haus SAW 7 zum Quartiersplatz ausgeführt.

#### **5.4. Außenraumgestaltung:**

Die liebevoll gestalteten Außenanlagen bieten viel Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Begegnung. Vor dem Gemeinschaftsraum kann unter der Pergola an einer langen Tafel genossen werden was gemeinsam in der angrenzenden Küche gekocht und vorher im Gemeinschaftsgarten in den Hochbeeten gepflanzt und geerntet wurde.

Im Chillgarten zwischen den Häusern geht es ruhiger zu – hier kann man sich auf Holzliegen entspannen.

#### **5.5. Beleuchtung:**

Außenbeleuchtung gemäß architektonischen Gestaltungskonzept; Geschalten über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr, teilweise über Bewegungsmelder.

## **6. ALLGEMEINE HINWEISE**

### **Änderungsvorbehalt**

Der Verkäufer behält sich für den Fall von Auflagen der Behörden sowie Empfehlungen des Statikers und anderen Planern, oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Dies gilt ebenso bei technischen Notwendigkeiten, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben. Dadurch bedingte Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar, und sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

### **Pläne**

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen angeführten Abmessungen sind ungefähre Angaben (Baumasse), die sich im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung ändern können (zulässige Bautoleranzen) und bleiben ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

### **Möblierung/Visualisierungen**

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen (inklusive Pläne) und in den Grundrissen dargestellte Möblierung dient ausschließlich als Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht

enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Visualisierungen, farbliche und perspektivische Darstellungen sowie das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe dienen lediglich dazu, einen Eindruck über das Gesamtprojekt zu vermitteln, und ersetzen oder ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

#### **Außenanlagen**

Die Gestaltung der Außenanlagen (wie z.B. Gartenanlagen, Spielplätze, etc.) wird vom Verkäufer bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

#### **Werkstoffe**

Veränderungen von natürlichen Werkstoffen sind unvermeidlich. Insbesondere der Einsatz von Holz im Außenbereich kann, aufgrund von witterungsbedingten Beanspruchungen zu Verfärbungen, Riss- und Schieferbildung sowie Verformungen führen.

#### **Ausstattung/Sonderwünsche**

Die aufgelistete Beschreibung der Ausstattung gilt als Standardausstattung. Sollten von Seiten des künftigen Käufers Änderungen gewünscht werden (Sonderwünsche), können diese gegen Übernahme der dadurch entstehenden Mehrkosten zuzüglich Bearbeitungsgebühren umgesetzt werden, sofern

- diese dem Baubewilligungsbescheid, den gesetzlichen Normen, oder den behördlichen Auflagen nicht widersprechen,
- dem architektonischen Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen,
- die Einhaltung des Bauzeitplans dadurch nicht gefährdet wird, und
- diese technisch machbar sind.

Die Abwicklung der Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt ausschließlich über den Verkäufer und dessen Vertragspartner. Der Käufer willigt in diesem Zusammenhang ein, dass seine persönlichen Daten im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) an Dritte zur Abwicklung der Sonderwünsche weitergegeben werden können.

#### **Gewährleistung**

Der Verkäufer leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Gewähr und haftet für die einwandfreie Ausführung des Hauses und der Wohneinheit. Der Verkäufer haftet weiters für die Verwendung qualitativ einwandfreier und zweckentsprechender Baustoffe sowie für die einwandfreie Funktion gelieferter Gegenstände, Anlagen und Einrichtungen. Die kaufende Partei nimmt dabei zustimmend zur Kenntnis, dass einzelne Ausführungsdetails des Hauses und der Wohneinheiten von den nicht verbindlichen Normen (ÖNORM, ÖVE) abweichen können.

#### **Baustellenbegehungen**

Wir weisen darauf hin, dass bis zur Übergabe der Wohnung der Verkäufer das alleinige Verfügungsrecht über diese hat. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird EIN entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung. Personen unter 16 Jahren ist der Zutritt jedenfalls verwehrt.