

Bau- und Ausstattungsbeschreibung VID BF 5 – Käufer

Ljuba- Welitsch- Promenade 22, 1030 Wien

VILLAGE
PARK FLATS



Stand: 27.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE PROJEKTBSCHREIBUNG	3
1.1	Grundsätzliches	3
1.2	Lage Baufeld 5	3
1.3	Baukörper	3
1.4	Erschließung / Infrastruktur	3
1.5	Versorgung	3
1.6	Entsorgung	4
1.7	Versickerung	4
2	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	4
2.1	Baustoffe und Konstruktion	4
2.1.1	Fundamente	4
2.1.2	Fassaden	4
2.1.3	Wände und Stützen	4
2.1.4	Decken	4
2.1.5	Schächte	5
2.1.6	Dachaufbauten	5
2.2	Fußboden und Wandbeläge	5
2.2.1	Wohnungen	5
2.2.2	Freibereiche Wohnungen	6
2.2.3	Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)	7
2.3	Fenster / Fenstertüren und Sonnenschutz	7
2.4	Türen	7
2.4.1	Wohnungseingangstüren	7
2.4.2	Innentüren	8
2.4.3	Hauseingangstüren	8
2.5	Technische Gebäudeausrüstung	8
2.5.1	Sicherheit	8
2.5.2	Heizung und Warmwasserversorgung	9
2.5.3	Temperierung	9
2.5.4	Küchen	9
2.5.5	Sanitäre Einrichtungsgegenstände	9
2.5.6	Entlüftung der Sanitär- und Abstellräume	10
2.5.7	Elektroinstallationen	10
2.5.8	Schließanlage	11
2.6	Terrassen und Balkone	11
2.7	Allgemeine Bereiche	12
2.7.1	Gemeinschaftsraum,	12
2.7.2	Gemeinschaftsterrasse	12
2.7.3	Waschküche	12
2.7.4	Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum	13
2.7.5	Müllraum	13
2.7.6	Hausservice-Raum und Lager	13
2.7.7	Eingangsbereiche	13
2.7.8	Post- und Paketfachanlagen innenliegend	14
2.7.9	Aufzug	14
2.7.10	Tiefgarage	14
2.7.11	Außenanlagen	15
2.8	Allgemeine Hinweise	16

1 Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Grundsätzliches

Auf dem rund 11,5 ha großen Areal nördlich des Landstraßer Gürtels entsteht das Entwicklungsgebiet Village im Dritten. Auf den Aspanggründen im Dritten Wiener Gemeindebezirk wird auf vorhandenen Standortqualitäten weiter aufgebaut und so ein sozial durchmischter Stadtteil mit hoher Lebensqualität geschaffen. Als gemischt genutztes Quartier mit etwa 1.900 Wohnungen, gewerblichen Nutzungen, Nahversorgern, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie einer zentralen Parkanlage für rund 4.000 Menschen bietet das VILLAGE IM DRITTEN ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten.

1.2 Lage Baufeld 5

Die PARK FLATS/Bauplatz 5 liegen am Park zwischen Baufeld 6 im Westen und Baufeld 4B im Osten.

1.3 Baukörper

Am BF 5 entstehen ca. 138 Wohnungen in einem U-förmigen zum Park hin orientierten und in der Höhe von 3, 7, 9 und 10 Obergeschossen gestaffeltem Baukörper.

Die Größen der Wohnungen erstrecken sich von etwa 34 m² (1,5 Zimmer) bis etwa 109 m² (4 Zimmer).

1.4 Erschließung / Infrastruktur

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine im Westen situierte Rampe.

1.5 Versorgung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgen mittels eines übergeordneten Konzepts. Im gegenständlichen Baufeld wird die Versorgung mit Wärme aus einer Kombination aus Fernwärme und Wärmepumpenanlage bzw. Geothermie/Anergienetz realisiert und die Versorgung mit Warmwasser über die Fernwärme.

Die im Zuge des übergeordneten Energiesystems errichteten Tiefensonden müssen im Sommerfall regeneriert werden. Im Sommerfall werden die Tiefensonden als Wärmesenke genutzt, es wird so eine Grundtemperierung für alle Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Die Wohnungen werden einzeln über funkauslesbare Wärmemengenzähler in den Wohnungen/Einheiten gezählt. Für die beheizten allgemein Bereiche wird eine separate funkauslesbare Wärmemengenzählung vorgesehen.

Die Hauptwasserzählung erfolgt über den Hauptwasserzähler der MA 31, dieser wird mit einem Funkmodul ergänzt und kann somit zusammen mit den Verbrauchszählern ausgelesen werden. Die Wohnungen werden einzeln über funkauslesbare Durchflusszähler in den Wohnungen/Einheiten gezählt. Für die allgemeinen Bereiche ist eine separate funkauslesbare Durchflusszählung vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Wiener Wasserwerke, die Stromversorgung über das Verteilernetz der Wiener Netze.

Im Untergeschoß wird ein Trafo-Raum (Wiener Netze) errichtet.

1.6 Entsorgung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über ein getrenntes Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Wien.

Die Müllentsorgung erfolgt über einen von außen für alle Bewohner des Baufeldes 5 zugänglichen Müllraum im Erdgeschoß im Osten.

1.7 Versickerung

Das gesamte Regenwasser vom Dach, den Balkonen und Terrassen sowie den Grünflächen oberhalb des Garagendachs wird, getrennt in Normal-Entwässerung und Not-Entwässerung, in Sammelkanälen unter der Garagendecke zusammengefasst und in dem Bereich des nicht überbauten Innenhofs zum Sickerbecken geführt.

2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2.1 Baustoffe und Konstruktion

2.1.1 Fundamente

Die Dimensionierung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen.

2.1.2 Fassaden

Die Fassaden werden als mineralische Vollwärmeschutzfassaden ausgeführt.

2.1.3 Wände und Stützen

Statische Tragkonstruktion:

Tragende Wände und Stützen in allen Geschossen werden je nach den statischen Anforderungen in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Wohnungstrennwände:

Die Wohnungstrennwände werden großteils aus Stahlbetonwänden mit wohnungsseitiger Gipskartonvorsatzschale bzw. aus Gipskartonwänden, gespachtelt und mit weißer Innendispersion gemalt, ausgeführt.

Nichttragende Innenwände:

Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise in einer Stärke von ca. 10 bis ca. 12,5 cm hergestellt. Sie werden teilweise in den Nassbereichen doppelt beplankt ausgeführt.

Im Bereich von Küchen sind entsprechende Verstärkungen (z.B. Holz- oder Metalleinlage v. 1,80 m bis 2,40 m) in den Wänden vorgesehen, damit Küchen-Oberschränke montiert werden können.

2.1.4 Decken

Sämtliche Deckenplatten, Stiegen Läufe und Balkonplatten werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen.

2.1.5 Schächte

Für die Ver- und Entsorgung sowie technische Ausstattung der Wohnungen werden Schächte ausgeführt. In den Wohnungsplänen (Plan Wohnung lt. Kaufvertrag) eingezeichnete Schächte (geschlossene Räume ohne Nummerierung) sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.

2.1.6 Dachaufbauten

Im 8. Obergeschoß befindet sich eine begehbare Dachterrasse, die als Gemeinschaftsterrasse genutzt werden kann. Die Zugänglichkeit erfolgt über Stiege 4.

Der Terrassengarten ist mit Möblierung (Bänke, Tisch- Bank-Kombinationen, Hochbeete), Pollerleuchten und einer Pergola ausgestattet. Die Aufenthaltsflächen dieser Bereiche werden mit Betonplatten bzw. Holzbelag unter der Pergola belegt. Begrünte Bereiche sind in Intensivbegrünung, Extensivbegrünung an den Randzonen sowie mit Sträuchern bepflanzt.

Die Flachdächer bei den Stiegen 1 und 4 sind nur zu Wartungszwecken über einen Dachausstieg betretbar. Es ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Eine PV-Anlage wird installiert.

Auf dem extensiv begrünten Flachdach mit intensiv begrünten Pflanzhügeln und Sträuchern im 4. Obergeschoß auf Stiege 1 befinden sich ebenfalls die drei den Tops 1/20, Top 1/23 und 2.17 zugeordneten Wohnungsterrassen.

2.2 Fußboden und Wandbeläge

2.2.1 Wohnungen

Raumhöhe:

Die lichten Raumhöhen (LRH) der Wohnungen im Erdgeschoß betragen ca. 259 cm
Top 1/4, Top 1/3, Top 2/1, Top 1/2, Top 3/1, Top 3/2, Top 3/3, Top 3/4

Die Wohnungen der Stiege 4 im 7.OG weisen bedingt durch den Deckensprung der barrierefreien Terrassen eine lichte Raumhöhe von ca. 284 cm auf.
Top 4/32, Top 4/33, Top 4/34, Top 4/35, Top 4/36

Alle anderen Wohnungen haben eine LRH von ca. 252 cm.

Entsprechend den technischen Erfordernissen der Haustechnik können in erster Linie in den WCs bzw. Nebenräumen abgehängte Decken und/oder Poterien sowie Unterzüge inkl. ggf. erforderlicher Revisionsöffnungen geplant werden, welche die Raumhöhen entsprechend reduzieren.

Die Lage und Höhen der abgehängten Decken und/oder Poterien sowie Unterzügen etc. sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Vorräume, Gänge, Wohnküchen, Zimmer

Boden:

Böden belegt mit Parkett Eiche, ruhige bis lebhaft Sortierung, Oberfläche matt versiegelt, in Dielenoptik, Leitprodukt Weitzer Parkett Eiche Natur oder gleichwertig

Die Stufen im Erdgeschoß der Wohnungen

Top 1/2, Top 1/3, Top1/4, Top 2/1

Top 3/1, Top 3/2, Top 3/3, Top 3/4 werden ebenfalls mit Parkett belegt.

Wände:

Gespachtelt und gestrichen, Farbe: Dispersion weiß

Decken:

Gespachtelt und gestrichen, Farbe: Dispersion weiß

Teilweise abgehängte Gipskarton-Decken bzw. Gipskarton-Poteries (siehe Raumhöhen) in Bereichen wo Kanäle und Installationen queren

In den Aufenthaltsräumen befindet sich die Bauteilaktivierung für Heizung und Sommerkonditionierung unsichtbar innerhalb Decke.

Bohrungen in die Decke sind untersagt, außer im Bereich 30x30 cm um die Deckenauslässe (Kabel für Leuchtenmontage).

Bäder, WC`s

Boden:

Qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug

Ausführung der entsprechenden Feuchtigkeitsisolierung in den Sanitärbereichen am Boden und Wänden im Spritzwasserbereich inkl. Hochzug

Wände

Qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug bis zur Oberkante der Türzarge in den Spritzwasserbereichen bei Dusche und Badewanne

Die Verfugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt. Format Fliesen 30/60 cm

Die restlichen Wände werden mit ca. 5 cm Sockel aus Fliesen und darüber gemalt mit weißer Latexfarbe ausgeführt.

Im WC wird die Wand hinter dem WC bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m verfliest. Die restlichen Wände werden mit ca. 5 cm Sockel aus Fliesen und darüber gemalt mit weißer Latexfarbe ausgeführt.

Decken:

Gespachtelt, gestrichen, Farbe: Dispersion weiß

Teilweise abgehängte Gipskarton-Decken in Bädern, WCs und Abstellräumen gemalt mit weißer Latexfarbe

2.2.2 Freibereiche Wohnungen

Balkone und Loggien:

Boden:

Estrichplatten auf Stelzlager auf Stahlbetonfertigteileplatte laut Angaben Statik

Terrassen Erdgeschosswohnungen:

Boden:

Estrichplatten im Kiesbett verlegt

2.2.3 Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Boden Stiegenhäuser:

Qualitativ hochwertige Verfliesung, Feinsteinzeug

Stiegenläufe :

Sichtbeton Fertigteile mit Sichtbetonpodesten

Boden Gemeinschaftsraum Erdgeschoss.:

Fliesen

Wände und Decken:

gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß

Teilweise abgehängte Gipskarton-Decken gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß

Boden Nebenräume:

Die Nebenräume wie Einlagerungsabteile, Fahrrad-/Kinderwagenraum, Waschküche, Technikräume etc. erhalten eine beschichtete Oberfläche

Boden Garage:

Die Bodenflächen der Garagen- und Verkehrsflächen werden beschichtet

2.3 Fenster / Fenstertüren und Sonnenschutz

Fenster und Fenstertüren:

Ein- oder mehrflügelige Kunststoff-Alu-Fenster und Fenstertüren mit:

- Dreh-Kippbeschlägen
- 3-fach-Isolierverglasung
- Absturzsicherung aus Verbundsicherheitsglas, wenn notwendig
- Farbe außen gemäß architektonischem Farbkonzept
- Farbe innen gemäß architektonischem Farbkonzept

Fensterbeschläge Edelstahl fein matt gebürstet

Sonnenschutz bei allen Wohnungen

Seil- bzw. Zipp geführte Außen Senkrechtmarkise, die Bedienung erfolgt elektrisch mit Schaltern.

Bei Schlechtwetter oder Sturmwarnung muss der Sonnenschutz eigenverantwortlich hochgefahren werden, um Beschädigungen zu vermeiden.

2.4 Türen

2.4.1 Wohnungseingangstüren

Stock:

Blockzarge gerichtet für

Wohnungstrennwand aus STB mit ca. 7,5 cm Gipskartonvorsatzschale

bzw. Umfassungszarge für ca. 22 cm Gipskartonwand

Schwelle mit ca. 2 cm Anschlag

Türblatt:

Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchschutz der Widerstandsklasse III (WK3) und sind gemäß Brandschutzkonzept mit einem Freilauf-Türschließer ausgestattet falls behördlich erforderlich.

Die Türblätter mit Brandschutzqualifikation (Durchgangslichte ca. 90/210 cm) werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen hergestellt und sind gemäß architektonischem Konzept beidseitig weiß lackiert.
Schloss mit Mehrfach-Verriegelung, Doppelfalzzarge

Anforderungen:

Schallschutz der Wohnungseingangstür min. 42 dB

Beschlag:

Türdrückergarnitur Edelstahl fein matt gebürstet

2.4.2 Innentüren

Zargen:

Die Innentüren mit einer Durchgangslichte von ca. 80/210 cm erhalten Stahl-Umfassungszargen weiß lackiert mit einem gefälztem Türblatt.

Türblatt:

Holztürblatt aus Röhrenspanplatten
Oberfläche: weiß lackiert

Beschlag:

Beschläge aus Edelstahl matt
Bad und WC: Drücker mit WC-Beschlag (Rosette, Drehknopf, Notöffner)
Wohnküchen/Zimmer: Drücker mit Buntbartschloss

2.4.3 Hauseingangstüren

Die jeweiligen barrierefreien Hauseingänge werden aus einem thermisch getrennten Aluglasportal mit ansprechender transparenter Architektur laut Farbkonzept in der Pfosten Riegelkonstruktion hergestellt.

Für die Lage der jeweiligen Eingänge zu den Stiegen 1, 2, 3 und 4 siehe Übersichtsplan Grundriss Erdgeschoß.

2.5 Technische Gebäudeausrüstung

2.5.1 Sicherheit

Die Aufenthalts- und Vorräume der Wohnungen sind mit je einem batteriebetriebenen Rauchmelder ausgestattet.

Im Untergeschoss sind Schleusentüren mit Brandschutzqualifikation vorgesehen.

Die Gegensprechanlagen sind außenliegend in einem Wetterschutzgehäuse untergebracht und wohnungsseitig mit einer Video-Innensprechstelle ausgestattet.

2.5.2 Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgen mittels eines übergeordneten Konzeptes von Wienenergie. Die Wärmeversorgung erfolgt über Geothermie/Anergienetz mit Wärmepumpenanlagen und anteilig über einen Fernwärmeanschluss.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Fernwärme.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Decken-Bauteilaktivierung. Für jede Wohnung wird ein Heizungsverteiler vorgesehen. Die einzelnen Heizkreise sind mit Stellantrieben bestückt.

Im Bereich von Zwischenwänden, Deckenauslässen und Rauchmeldern wird die Betonkernaktivierung ausgespart.

Bohrungen in die Decke sind untersagt, außer im Bereich 30x30 cm um die Deckenauslässe (Kabel für Leuchtenmontage).

Die Zähler für Warm- und Kaltwasser sowie Wärme sind in den Schächten oder über dem WC mit einer zugänglichen Revisionsöffnung vorgesehen. Der Zugang zu den Zählern muss im Bedarfsfall (z.B. Zähler-tausch etc.) möglich sein.

2.5.3 Temperierung

Die Raumkonditionierung der Wohnungen im Sommer erfolgt über die Decken-Betonkernaktivierung auf der untersten Bewehrungsebene im change over-System.

Bohrungen in die Decke sind untersagt außer im Bereich 30x30 cm um die Deckenauslässe (Leuchtenmontage. Achtung Kabelführung).

Im Bereich von Zwischenwänden, Deckenauslässen und Brandmeldern wird die Betonkernaktivierung ausgespart.

Es ist keine Zählung und Abrechnung für die Sommerkonditionierung vorgesehen, diese ist somit unentgeltlich für den Käufer, allerdings ohne die Zusage einer bestimmten Temperatur.

2.5.4 Küchen

Es sind Elektro-, Wasser- und Abwasseranschlüsse im Wandbereich gemäß Küchenplanungsvorschlag der Architekten vorgesehen. Weiters ist für eine Dunstabzugshaube in Umluftbauweise eine Steckdose vorgesehen.

2.5.5 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

WC: Wand-Hängemodell, samt Sitzbrett und Deckel, Farbe Weiß, 2-Mengen Betätigungsplatte, weiß

Waschtisch: freihängend montiert mit ca. 65 x 46 cm (b x t) bzw. nach Einbausituation, Farbe Weiß

In den WCs (wenn lt. Plan Wohnung separates WC vorgesehen ist) als Handwaschbecken mit ca. 36 x 25 cm (b x t), Farbe Weiß

Badewanne: (wenn laut Plan Wohnung vorgesehen): eingebaute Rechteckbadewanne, Farbe Weiß, ca. 1700x750mm bzw. je nach Einbausituation

Duschen: flache Duschtassen mit max. ca. 2 cm Stufe (barrierefrei), ca. 80 x 80 cm bzw. 90 x 90 cm je nach Einbausituation
Farbe Weiß

Duschtrennwände aus klarem ESG-Glas in unterschiedlichen Ausführungen je nach Einbausituation, ggf. mit Schwing- oder Pendeltüren / Eckeinstieg / Fixglasteil

Handtuchheizkörper: Ausführung als elektrischer Heizkörper in der Farbe Weiß

Waschtischarmatur: Einhand – Einlochbatterie, verchromt

Wannenarmatur: Thermostat-Wannenbatterien und Brausestangenset

Duscharmatur: Brausearmatur mit Thermostat, Kopfbrause, Handbrause samt Brausestange

Waschmaschinenanschluss: Kaltwasserauslaufhahn sowie ein Ablauf

2.5.6 Entlüftung der Sanitär- und Abstellräume

Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mechanisch über Einzelraumventilatoren, welche im WC sowie den kleinen Bädern (mit Dusche) über Lichtschalter mit Nachlaufrelais und im Bad (mit Badewanne) mit einer automatischen Feuchtigkeitssteuerung und einem eigenen Schalter geschaltet werden. Die Entlüftung erfolgt über den gemeinsamen Hauptstrang über Dach.

Die Frischluftnachströmung erfolgt über Lüftungselemente in der Fassade.

Die Küchenlüftung erfolgt über nutzerseitige Umluft-Dunstabzugshauben Ein Anschluss an den gemeinsamen Hauptstrang ist nicht zulässig.

2.5.7 Elektroinstallationen

Die gesamte Anlage wird vom öffentlichen Netz mit elektrischer Energie versorgt. Die Trafoanlagen und Niederspannungsräume befinden sich im Untergeschoss. Die Anspeisung erfolgt über einen Hauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält. Die Zähler für die Wohnungen befinden sich in den Schächten im jeweiligen Geschoss.

Schalterprogramm Wohnungen:

Fächenschalter Unterputz, Farbe Weiß

Küchenanschlüsse:

Im Küchenbereich sind Steckdosen bzw. Anschlussmöglichkeiten für Backrohr(Kochfeld), Dunstabzug (Umluft), Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank und Arbeitssteckdosen vorgesehen.

Die preiswerten Wohnungen werden darüberhinausgehend mit einer Küche inkl. Geräten ausgestattet.

Dies trifft auf folgende Tops zu:

Top 1/2 ,	Top 1/3 ,	Top 1/4 ,	Top 2/1 ,	Top 3/1 ,	Top 3/2 ,	Top 3/3
Top 3/4 ,	Top 1/5 ,	Top 1/6 ,	Top 1/7 ,	Top 1/8 ,	Top 1/9 ,	Top 2/2

Top 2/3 ,	Top 2/4 ,	Top 2/5 ,	Top 2/6 ,	Top 3/5 ,	Top 3/6 ,	Top 3/7
Top 4/2 ,	Top 4/3 ,	Top 4/4 ,	Top 4/5 ,	Top 4/6 ,	Top 1/10 ,	Top 1/11
Top 1/12 ,	Top 1/13 ,	Top 1/14 ,	Top 2/10 ,	Top 2/11 ,	Top 2/7 ,	Top 2/8
Top 2/9 ,	Top 3/10 ,	Top 3/8 ,	Top 3/9 ,	Top 4/10 ,	Top 4/11 ,	Top 4/7
Top 4/8 ,	Top 4/9 ,	Top 1/15 ,	Top 1/16 ,	Top 1/17 ,	Top 1/18 ,	Top 1/19
Top 2/12 ,	Top 2/13 ,	Top 2/14 ,	Top 2/15 ,	Top 2/16 ,	Top 3/11 ,	Top 3/12
Top 3/13 ,	Top 4/12 ,	Top 4/13 ,	Top 4/14 ,	Top 4/15 ,	Top 4/16 ,	Top 1/20
Top 1/21 ,	Top 1/22 ,	Top 1/23 ,	Top 2/17 ,	Top 2/18 ,	Top 3/14 ,	Top 3/15
Top 3/16 ,	Top 4/17 ,	Top 4/18 ,	Top 4/19 ,	Top 4/20 ,	Top 4/21 ,	Top 1/24
Top 1/25 ,	Top 1/26 ,	Top 1/27 ,	Top 2/19 ,	Top 2/20 ,	Top 3/17 ,	Top 3/18
Top 3/19 ,	Top 4/22 ,	Top 4/23 ,	Top 4/24 ,	Top 4/25 ,	Top 4/26 ,	Top 2/21
Top 2/22 ,	Top 3/20 ,	Top 3/21 ,	Top 3/22 ,			

Medienanschlüsse / TV:

Für die Multiprovider Medien-Verkabelung wird ausgehend vom Medienverteiler zu sämtlichen Schlafzimmern und der Wohnküche eine Leerverrohrung für den TV- bzw. Internet-Anschluss vorgesehen.

Gegensprechanlage (innen):

Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich

Die Außenstellen der Gegensprechanlage befinden sich im Erdgeschoss bei den jeweiligen Hauseingängen.

Beleuchtung:

In allen Räumen sind Deckenlichtauslässe sowie im Bad über dem Waschtisch ein Wandlichtauslass vorgesehen (mit provisorischer Beleuchtung mittels Leuchtmittel und Fassungen).

Bohrungen in die Decke sind untersagt, außer im Bereich 30x30cm um die Deckenauslässe (Kabel für Leuchten Montage).

Außenbeleuchtung Freiflächen (Balkone / Loggien, Terrassen):

In den Wohnungsaußenbereichen wird eine Außenbeleuchtung ausgeführt.

2.5.8 Schließanlage

Ausführung Schlüssel-Schließsystem mit Doppelprofilzylinder beidseitig sperrbar und 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung.

Folgende Räume sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar:
Wohnung / Eingang Stiegenhaus / Postkasten / Einlagerungsräume/
Allgemeinräume (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Müllraum)

Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zum Öffnen des Garagentores geliefert.

2.6 Terrassen und Balkone

Untersicht der Balkone und Loggien:

Beton

Niveauunterschiede:

Sämtliche Wohnungen weisen einen minimalen Niveauunterschied von ca. 2 cm (barrierefrei) zwischen der Ebene der Innenräume und jener der Außenfläche auf.

Entwässerung der Balkone:

Alle Balkone werden über Gullys entwässert.

Balkone, Loggien

Boden:

Plattenbelag Estrichplatten ca. 40/60 cm auf Stelzlager

Geländer:

Gitterrost feuerverzinkt

Bei den Hofbalkonen horizontale Rundstäbe feuerverzinkt über einer Betonblende

Außenwasseranschluss:

Eine frostsichere Armatur wird bei Freiflächen mit mehr als 7 m² Nutzfläche ausgeführt.

Pflanztröge zum Hof bei Nord und Ostseite

Die Balkone/ Loggien die Richtung Innenhofausgerichtet sind, weisen teilweise private Pflanztröge auf (siehe Wohnungsplan) die von den Bewohnerinnen betreut und bewässert werden können.

Die Pflanztröge werden mit Substrat bereitgestellt.

Terrassen im Erdgeschoß und im 4.Obergeschoß

Boden:

Plattenbelag Estrichplatten 40/60 cm

Zaun bzw. Trennwände:

Gitterrost, feuerverzinkt

2.7 Allgemeine Bereiche

2.7.1 Gemeinschaftsraum,

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss bei Stiege 1 und ist mit einer Einbauküche, barrierefreiem WC und loser Möblierung ausgestattet.

Boden:

Fliesen

Wände und Decke:

Die Wände sind gipsputzt und gestrichen in Dispersion Farbe Weiß.

2.7.2 Gemeinschaftsterrasse

Es gibt eine begehbare Dachterrasse im 8. Obergeschoß, die als Gemeinschaftsterrasse genutzt werden kann. Zugänglich ist diese über die Stiege 4, beschattet wird sie über eine Pergola.

2.7.3 Waschküche

Im Erdgeschoss bei Stiege 1 ist eine Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschinen, Trockner und Aufenthaltsbereich vorgesehen.

2.7.4 Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum

Fahrradabstellräume sind im Unter- und Erdgeschoss sowie außen angeordnet. Sie bieten Platz zur Verwahrung von Fahrrädern in Form von flächeneffizienten Aufbewahrungssystemen. Mittels Aufzügen sind diese vom Stiegenhaus aus erreichbar.

Der Kinderwagenraum befindet sich im Erdgeschoss zwischen den Stiegen 3 und 4.

Boden:
Beschichtung

Wände & Decken:
Die Wände und Decken werden gestrichen, im Fahrrad und Kinderwagenraum im Erdgeschoß werden die Wände verflies ausgeführt.

2.7.5 Müllraum

Ein gemeinsamer von außen zugänglicher Müllraum befindet sich im Erdgeschoss. An den Wänden wird ein Prallschutz in entsprechender Höhe angebracht.

Boden:
Gussasphalt

2.7.6 Hausservice-Raum und Lager

Für die Hausbetreuung und Reinigung ist ein Putzraum im Erdgeschoss vorgesehen.

Im Untergeschoß befinden sich Einlagerungsräume (ER)

Stiege 1	38 ER
Stiege 2	29 ER
Stiege 3	0 ER
Stiege 4	0 ER

Der Bereich der Einlagerungsabteile wird mechanisch be- und entlüftet. Die einzelnen Einlagerungsabteile weisen Verschlüsse aus Metall verzinkt auf. Die Türen sind mit einem Einbauszylinder ausgestattet, welche mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Anfangsphase aufgrund der Luftfeuchtigkeit durch die Baurestfeuchte zu einer eingeschränkten Nutzung kommen kann. Hinweise zur richtigen Lagerung und Nutzung der Einlagerungsabteile werden im Zuge der Wohnungsübergabe mitgeteilt.

Boden:
Beschichtung

2.7.7 Eingangsbereiche

Bei jedem Treppenhaus sind einladende Eingangsbereiche vorgesehen, welche die Erschließung der oberen Geschoße sowie des Untergeschoßes mittels Stiegenhaus und Aufzug abbilden.

Boden:
Feinsteinzeug

Wände und Decken:
gemalt Farbe

Atriumgärten Foyer:

In den Foyers bei den Stiegen 2 und 4 gibt es jeweils einen sogenannten „Atriumgarten“. Ein ca. 7 m² großer Beton-Trog mit speziell für Innenräume geeigneter Bepflanzung und einer Sitzgelegenheit wertet das Foyer optisch und von der Straße aus gesehen auf und schafft zusätzliche Raumqualität.

2.7.8 Post- und Paketfachanlagen innenliegend

Im Foyer bei der Stiege 2 sind die Postfachanlagen der Stiegen 1 und 2 (47 + 24 Stück) sowie 2 Stück Post und Empfangsboxen im Bereich beim Wintergarten untergebracht.

Im Foyer bei der Stiege 4 sind die Postfachanlagen der Stiege 3 und 4 (25 + 44 Stück) sowie 2 Stück Post und Empfangsboxen im Bereich beim Wintergarten untergebracht.

Des Weiteren ist ein Informationsbereich für die Hausverwaltung bei den 4 Stiegenhäusern geplant.

Die beiden Paketfachanlagen sind zur Hinterlegung von Paketsendungen der gängigen Paketdienstleister (zB. POST, GLS, UPS, DHL, Hermes, etc.) vorgesehen. Eine individuell zu erteilende Abstellgenehmigung für den Paketdienstleister vorausgesetzt, wird der Paketempfänger digital über die Hinterlegung und die Abholmodalitäten informiert und kann dieser seine Sendung zu jedem Zeitpunkt bequem entgegennehmen.

Boden:
Feinsteinzeug

2.7.9 Aufzug

In den 4 Stiegen wird jeweils eine Aufzugsanlage, welche die Wohnungen und das Untergeschoss erschließt, ausgeführt. Böden Feinsteinzeug, Wände Edelstahl, Decke Edelstahl, LED Leuchten

Die Größen der Feuerwehraufzüge Stiege 1 und 4 ermöglichen ebenfalls den Transport der Fahrräder ins Untergeschoss.

Die Aufzugsanlagen sind zum Zeitpunkt der Wohnungsübergaben mit einer ausreichenden Schutzverkleidung ausgestattet. Die Demontage der Verkleidungen erfolgt ca. 4 Monate nach Ende der Übergabephase.

2.7.10 Tiefgarage

Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich im Untergeschoss, jeder Bauteil ist über ein Stiegenhaus direkt an die Tiefgarage angeschlossen. Jedes Stiegenhaus ist mit einem Aufzug ausgestattet, der vom UG bis ins oberste Geschoß führt.

Der Boden wird mit einer Beschichtung ausgeführt. Im gesamten Garagenbereich sind Bodenmarkierungen inkl. durchlaufender Nummerierung der Stellplätze aufgebracht.

Stellplatzgrößen richten sich nach den Mindestanforderungen der BO/OIB-Richtlinien. Die Stellplatzgrößen betragen ca. 250 x 500 cm, die Behindertenstellplätze ca. 350 x 500 cm

Entwässerung:

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung der Tiefgarage durch die Wohnungseigentümer werden zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer Bodenverdunstungsrinnen ausgeführt, welche in Sammelgruben entwässern.

Die Garage wird voraussichtlich ein Mal im Jahr komplett gereinigt. Im Zuge dessen werden auch die erforderlichen Wartungsarbeiten des Kanalsystems durchgeführt. Für diese Arbeiten muss die Garage frei von Fahrzeugen sein, im Bedarfsfall muss darüber hinaus auch der Zugang zu diesen Sammelgruben gewährleistet werden.

Das Garagentor wird als Sektionaltor mit Gittersektionen ausgeführt. Die Bedienung erfolgt mittels Schüsselschalter und/oder Fernbedienung. Die Durchfahrtshöhe in die Tiefgarage beträgt ca. 2,1 m.

Technische Ausrüstung:

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Belüftung erfolgt über natürliche, statische Zu- und Abluftöffnungen.

Die Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflagen errichtet.

Weiters wird eine infrastrukturelle Vorbereitung (Leerverrohrung) zum Laden von E- Autos auf allen Stellplätzen vorgesehen. Die Wallbox inkl. Abrechnung kann auf Sonderwunsch nachgerüstet werden. Die Ladeleistung beträgt zwischen 3 und 11 kW und ist abhängig von der Gleichzeitigkeit der E- Ladevorgänge in der Garage. Die Regelung hierzu erfolgt über ein Lademanagementsystem, welches abhängig von der Gleichzeitigkeit der Ladevorgänge Leistung bereitstellt.

2.7.11 Außenanlagen

Die allgemein zugänglichen Außenanlagen stehen den Bewohnern zur rücksichtvollen Nutzung laut Hausordnung zur Verfügung. Es gibt einen Kleinkinderspielplatz und einen Kinder- und Jugendspielplatz sowie eine Gemeinschaftsdachterrasse. Die Grünraumgestaltung wird laut landschaftsplanerischem Gestaltungskonzept umgesetzt.

Kleinkinderspielplatz:

Im Innenhof befindet sich der Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste.

Kinder- und Jugendspielplatz:

Im Innenhof befindet sich ein Spielrasenbereich mit Sitzbänken sowie einem Kletter- und Balanciergerüst.

Im Parkfinger angrenzend ans Baufeld 06 gibt es Blumenrasen-Bereiche mit Hügel und einer Spiel- und Sitzkonstruktion.

Eine Wassergebundene Wegedecke mit aufgemaltem Hüpfspiel ist im nördlichen Bereich des Parkfingers zu finden. Im Fallschutzbereich mit Hackschnitzel befindet sich ein multifunktionales Spielelement.

Sitzbänke die als Fertigbetonelemente ausgeführt werden und mit einer Sitzauflage ausgestattet sind, dienen als Abgrenzung zwischen den Bereichen.

Mehrgenerationen Bewegungsbereich:

Im Parkfinger hin zum Baufeld 04b gibt es neben den Blumenrasenfeldern auch einen Fallschutzbereich mit einem Reck.

Beleuchtung:

Sowohl im Innenhof als auch am Dachgarten werden die Wege mittels Pollerleuchten beleuchtet.

Ausstattung:

Sowohl Fahrradbügel als auch Mistkübel wurden aus dem quartiersübergreifendem Gestaltungskonzept übernommen.

2.8 Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung der Wohnhausanlage. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang der Verkäuferin und ist in weiterer Folge die Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- und/oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung aufgrund technischer und/oder architektonischer Erfordernisse bleiben daher vorbehalten. Änderungen der Leitprodukte in der Produktliste auf andere, gleichwertige Produkte bleiben vorbehalten.

Die Gestaltung wird von der Verkäuferin bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen, inklusiven Plänen und Grundrissen, dargestellte Möblierung, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht ausdrücklich enthalten ist, dient nur der Veranschaulichung möglicher Möblierungen; sie ist nicht kaufgegenständlich und somit im Kaufpreis nicht inkludiert.

Die Verkäuferin behält sich Änderungen in der Ausführung und Abweichungen von Bildern in Verkaufsunterlagen vor. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung (wie z.B. eine Abweichung von einem Leitprodukt) sowie der m²-Angaben stellen keine Wertminderung dar.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, Änderungen vorzunehmen.