



# Hirschfeld

## Naturnah wohnen

Gerasdorfer Straße 105

## INHALT

0.	ALLGEMEINES .....	2
1.	PROJEKTÜBERSICHT ALLGEMEIN .....	3
2.	BESCHREIBUNG DES BAUWERKES .....	5
3.	BESCHREIBUNG DER AUSSTATTUNG – WOHNUNG .....	7
4.	BESCHREIBUNG DER AUSSTATTUNG – ALLGEMEINE BEREICHE .....	13
5.	BESCHREIBUNG DER TIEFGARAGE / SCHLEUSE / STELLPLATZ .....	15
6.	SONSTIGES.....	17
7.	ALLGEMEINE HINWEISE .....	17

### 0. ALLGEMEINES

Objektgegenstände die aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) resultieren werden, sofern dies technisch und logistisch realisierbar ist, vor Ort zur Bemusterung / Besichtigung aufliegen. Zeitraum und genauer Ort der Bemusterung werden von den Zuständigen zum gegebenen Zeitpunkt bekannt gegeben.

Die aufgelistete Beschreibung der Ausstattung gilt als Standardausstattung. Sollten von Seiten der künftigen Eigentümer\*innen Änderungswünsche diesbezüglich entstehen, können diese gegen Mehrkosten, die die künftigen Eigentümer\*innen zu tragen hat, sofern der Bauzeitplan eingehalten wird, die behördlichen Auflagen und die architektonischen Belange dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, umgesetzt werden. Die Abwicklung der Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt ausschließlich über den Bauträger.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann aufgrund der laufenden Planungs- und Bauphase Änderungen erfahren. Sollten Ausstattungsgegenstände abgeändert werden, so haben diese jedenfalls technisch und optisch gleichwertig zu sein.

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz werden gemäß Bauordnung und ÖNORMEN sowie etwaiger gesetzlicher Bestimmungen oder Bauvorschriften, welche zum Zeitpunkt der Einreichung gültig sind, eingehalten.

## 1. PROJEKTÜBERSICHT ALLGEMEIN

### 1.1. Quartier allgemein und Lage

Das Hirschfeld ist eine Quartiersentwicklung im 21. Wiener Gemeindebezirk der ARE Austrian Real Estate Development GmbH, welches auf Basis des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Wien entwickelt wurde. Grundkonzept ist die liegenschaftsübergreifende Erschließung sowie Nutzung von Freizeitflächen.

Das Quartier besteht aus 3 Liegenschaften: Gerasdorfer Straße 105 (Bauplatz 1), Gerasdorfer Straße 107, 109 u. 111 (Bauplatz 2) und Gerasdorfer Straße 113, 115 u. 117 (Bauplatz 3).

Die Liegenschaften werden durch einen öffentlichen Durchgang und Wege auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2, welche der nicht motorisierten Erschließung sowie der Feuerwehr, der Müllabfuhr und der von der Hausverwaltung beauftragten Dienstleister aller 3 Bauplätze dienen, erschlossen. Weiters bestehen gemeinschaftlich genutzte Freizeitflächen.

In diesem Dokument wird die nördlichste Liegenschaft Gerasdorfer Straße 105 mit 174 freifinanzierten Wohnungen und 105 Garagenstellplätzen beschrieben. Sie liegt in zweiter Reihe der Bebauung. Nördlich grenzt sie direkt an ein Wald- und Wiesengebiet an, östlich an die Ruthnergasse und westlich an das Ella-Lingens-Gymnasium.

### 1.2. Liegenschaft

Adresse: 1210 Wien, Gerasdorfer Straße 105  
Katastralgemeinde: Großjedlersdorf I 01606  
Grundstücksnummer: 511/5  
Einlagezahl: EZ 2394  
Grundstücksgröße: 13.353 m<sup>2</sup>

### 1.3. Gebäude und Zugänge

Der Zugang zur Anlage erfolgt von der Gerasdorfer Straße über die Liegenschaft Gerasdorfer Straße 107,109 und 111 (Bauplatz 2) über die Feuerwehrezufahrt und den öffentlichen Durchgang (Bauplatz 2) sowie direkt aus der Ruthnergasse über die Esplanade.

Die Wohnhausanlage besteht aus fünf freistehenden Häusern mit 5 bzw. 6 oberirdischen Geschoßen (inkl. Dachgeschoß). Jedes Haus verfügt über ein innenliegendes Atrium, eine Erdgeschoßzone mit großzügigem Foyer, in dem die Briefachanlage situiert ist.

Die Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt über die jeweilige Stiege im Atrium des betreffenden Hauses und einem Personenaufzug pro Haus vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß. Die Aufzüge sind ausreichend groß dimensioniert, um einen komfortablen Transport der Fahrräder ins Untergeschoß zu gewährleisten. Fahrradräume sind vorwiegend in den Untergeschoßen untergebracht.

Fahrradräume, Hauskeller mit Einlagerungsräume, Kinderwagenräume, Putzräume und E-Zählerräume sind den Stiegen zugeordnet. Die Haustechnikzentrale im Keller von Stiege 3 dient der Versorgung aller fünf Häuser.

#### **Gemeinschaftseinrichtungen welche allen 5 Stiegen zur Verfügung stehen:**

Gemeinschaftsraum: Stiege 3 im Erdgeschoß  
Kleinkinderspielplatz: zwischen Stiege 1 und Stiege 2  
drei Fahrradboxen: im Freiraum positioniert  
Paketboxen: den Stiegen zugeordnet positioniert  
zwei Müllräume: im Erdgeschoß Stiege 1 und Stiege 5 direkt an der Esplanade

#### **Gemeinschaftsanlagen welche allen Liegenschaften des Quartiers zur Verfügung stehen:**

Bauplatz 1: Kinder u. Jugendspielplatz, Esplanade mit Allee und zentralem Platz und Nord-Süd verlaufender öffentlicher Durchgang  
Bauplatz 2: Feuerwehrezufahrt, öffentlicher Durchgang u. Fahrradreparaturraum

#### 1.4. Zertifizierung

Die Gebäude werden nach Klima aktiv silber zertifiziert.

#### 1.5. Energieausweis

Nach Fertigstellung erhält die Eigentümer\*in einen aktualisierten Energieausweis, der aufgrund technischer Notwendigkeiten abweichende Werte aufweisen kann. PV Anlagen wurden rein rechnerisch den jeweiligen Häusern, auf denen sie positioniert sind zugeordnet.

##### Energieausweis Stiege 1

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a - Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE,SK}$  = 0,57.

##### Energieausweis Stiege 2

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a - Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE,SK}$  = 0,59.

##### Energieausweis Stiege 3

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 26,7 kWh/m<sup>2</sup>a - Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE,SK}$  = 0,61.

##### Energieausweis Stiege 4

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 26,4 kWh/m<sup>2</sup>a - Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE,SK}$  = 0,58.

##### Energieausweis Stiege 5

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 26,3 kWh/m<sup>2</sup>a - Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE,SK}$  = 0,58.

#### 1.6. Aufschließung

##### 1.6.1. Wärmeversorgung / Temperierung

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung sowie die Temperierung / folgt über die hauseigene Gemeinschaftsheizung mittels Geothermie - Wärmepumpen mit Tiefensonden (Erdwärmenutzung) sowie Wärmepumpen mit Saug- und Schluckbrunnen (Grundwassernutzung) und Pufferspeicher bzw. die Temperierung erfolgt im "Free-Cooling" Betrieb.

Die Pumpen werden mit Strom aus dem öffentlichen Stromnetz (Anspeisung über Bauplatz 2) und teilweise über die PV Anlagen auf Eigengrund versorgt. Der Stromzähler (Messwandler) hierfür befindet sich im Niederspannungsraum Bauplatz 2.

Die Tiefensonden sind unter den Fundamenten positioniert, der Saug- und Schluckbrunnen im Freiraum. Die Energieerzeugungsanlage selbst sowie die Steuer- und Regelungsanlage befindet sich in der Haustechnikzentrale.

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

##### 1.6.2. Wasserversorgung / Kaltwasser

Die Kaltwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadt Wien. Der Hauptwasserzähler ist im Schacht an der Grundstücksgrenze von Bauplatz 2 positioniert. Von dort wird die Leitung erdverlegt in die Garage Bauplatz 1 und weiter in die Technikzentrale geführt.

##### 1.6.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Hängeleitungen und Erdleitungen in das öffentliche Kanalnetz über Bauplatz 1 und 2.

Die Regenwässer werden über Rohrrigole, Rasenmulden und bepflanzte Tiefbeete auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

##### 1.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz und teilweise über eine PV Anlage (Teil der Gemeinschaftsheizung und –temperierung). Die Anspeisung erfolgt vom Trafo und Niederspannungsraum Bauplatz 2 über die Garage direkt auf Bauplatz 1. Ab dem Niederspannungsraum Bauplatz 2 inkl. der dort untergebrachten Anlagen des Bauplatzes 1 (5

Kabelverteilerschränke, Messwandlerverteiler und die PV Einspeisung) ist die Stromanlage inkl. des Trägersystems im Eigentum von Bauplatz 1.

#### **1.6.5. Medienversorgung (Internet, TV und Telefondienst)**

Es werden die gängigen Medien wie A1-Telekom, Magenta, Wien Energie ins Haus eingeleitet; hauseigene SAT-Anlage. Die Medienversorgung A1- Telekom, Magenta, Wien Energie erfolgt über Bauplatz 2.

#### **1.6.6. Müllentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt über im Erdgeschoß Stiege 1 und Stiege 5 direkt an der Esplanade positionierte Müllräume durch die MA48.

## **2. BESCHREIBUNG DES BAUWERKES**

### **2.1 Konstruktion**

#### **2.1.1 Allgemein**

Das Gebäude wird in Niedrig-Energie-Haus- Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

#### **2.1.2 Fundament / Abdichtung**

Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton ausgeführt.

#### **2.1.3 Außenwände / Fassade**

- Untergeschoss: Außenwände in Stahlbeton in Beton mit Fugenbändern und mit außenliegender bituminöser Abdichtung
- Außenwände beginnend ab Erdgeschoss werden als Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, im Erdgeschoß in Teilbereichen mit Klinkerriemchen.

#### **2.1.4 Innenwände tragend / Wohnungstrennwände**

Stahlbetonwände teils mit Vorsatzschale, gespachtelt und gemalt; 2-Schalige Ausführung des Aufzugsschachtes. In den Wohnungstrennwänden dürfen nachträglich keine Installationsarbeiten durchgeführt werden

#### **2.1.5 Innenwände nicht tragend / Zwischenwand**

Gipskartonwände beidseitig einfach, nur wo notwendig zweifach beplank; Oberflächen gespachtelt und gemalt. Im Bereich der Sanitärinstallationen werden, wenn technisch erforderlich, zusätzliche Vorsatzschalen vorgesehen.

- Im Bereich von Oberschränken (Küche), Verstärkung durch Mehrschichtplatten oder Stahlbleche zwischen den Metallprofilen
- Haustechnikschächte mit Brandschutzplatten verkleidet; Oberflächen gespachtelt und gemalt

#### **2.1.6 Decke über Untergeschoss / Keller**

Stahlbetondecke, wo erforderlich mit Wärmedämmung an der Deckenuntersicht; fallweise GK/GKF-Hängedecken; Poterien und Brandschutzkanäle, wo technisch erforderlich.

#### **2.1.7 Decke zw. Geschossen**

Stahlbetondecke; Fußbodenkonstruktion mit schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung; fallweise GK-Hängedecken / Poterien, wo technisch erforderlich

#### **2.1.8 Balkone**

Stahlbetonkonstruktion mit bituminöser Abdichtung

#### **Terrassen**

Stahlbetonkonstruktion, Flachdachkonstruktion als Warmdach

### **2.1.9 Dach**

Stahlbetondecke; Flachdachkonstruktion als Umkehrdach; extensiver Begrünung mit Kiesrandsteifen; Hauptdach Stiege 1/2/4/5 (mit PV-Anlage); Hauptdach Stiege 3 (ohne PV-Anlage); PV-Anlage durchdringungsfrei aufgeständert; Absturzsicherung für Wartungsarbeiten

### **2.1.10 Dach Garage zu Außenraum**

Stahlbetonkonstruktion mit bituminöse Abdichtung; intensive Begrünung bzw. befestigte Wege aus Ortbeton oder mit Betonsteinpflaster gemäß Freiraumplanung

## **2.2 Technik Elektro**

### **2.2.2 Fördertechnik / Aufzug**

Alle fünf Stiegen verfügen über jeweils einen behindertengerechten maschinenraumlosen Personenaufzug (Seilaufzug, 13 Personen/Tragkraft von 1000 kg) der alle Geschoße (UG bis DG) barrierefrei erschließt. Die Kabinengrößen ermöglichen den Transport von Fahrrädern auch in das Untergeschoß. Der Aufzug besitzt automatische Teleskopschiebetüren.

Kabinenabmessungen: 1100mm Breite x 2100mm Tiefe.

Boden: Feinsteinzeug analog Stiegenhaus

Decke: Edelstahl, LED Beleuchtung

Wände: Edelstahl gebürstet, an der Rückwand Spiegelpaneel, Handlauf an einer Seitenwand

### **2.2.3 Elektroversorgung und Sicherheitsbeleuchtung**

Zur elektrischen Versorgung der Objekte ist im UG des jeweiligen Hauses ein Zählerraum vorgesehen. Im gesamten Gebäude werden LED - Beleuchtungskörper verbaut mit Bewegungsmelder bzw. Ein- und Ausschalter gesteuert. Jedenfalls getrennte Zähler für:

- Jede Wohnung inkl. Stellplatz
- Allgemeinbereiche pro Haus inkl. zugeordnete Außenbeleuchtung
- Aufzug pro Stiege
- Druckbelüftungsanlage pro Stiege
- Gemeinschaftsanlagen (Müllräume und Gemeinschaftsraum)
- Garage
- teils Vorbereitung für drei separate Zähler für die E-Mobilität je Haus
- Beleuchtung Servitutsflächen - gemeinschaftlich genutzten Bereiche durch BPL1, 2 u.3 und des öffentlichen Durchgangs, Esplanade und zentraler Platz, Kinder u Jugendspielplatz
- Gemeinschaftsheizung

### **2.2.4 PV Anlage**

Auf den Dächern der Stiegen 1, 2, 4 und 5 werden Photovoltaik – Anlagen mittels Aufständern auf dem extensiven Gründach errichtet. Die PV ist Teil der hauseigenen Gemeinschaftsheizung und -temperierung.

### **2.2.5 Erdungsanlage und Blitzschutz**

Mit Fundamenterdungsanlage und Blitzschutzsystem ausgestattet.

### **2.2.6 SAT**

Es wird jeweils pro Stiege eine SAT-Anlage errichtet.

### **2.2.7 Gegensprechanlage**

Jedes Haus ist mit einer eigenständigen Audio-Gegensprechanlage mit Begeh-Cardsystem ausgestattet. Die Ausführung der hörerlosen Audio-Innensprechstelle in der Wohnung erfolgt auf Sonderwunsch mit Video.

## **2.3 Technik HKLS**

### **2.3.2 Haustechnikzentrale**

Die gemeinsame Haustechnikzentrale für alle fünf Häuser befindet sich im Hauskeller Stiege 3.

### **2.3.3 Wärmeversorgung und Temperierung**

Wärmeabgabe im Gebäude erfolgt auf Niedertemperaturniveau über eine Fußbodenheizung bzw. –temperierung in den Wohnungen, in den Atrien im Erdgeschoss sowie im Gemeinschaftsraum.

In der Kühlperiode von Juni bis September wird ein Kühlbetrieb (Temperierung) mittels Umschaltung über die Fußbodenheizung projektiert. Es handelt sich um keine Klimatisierung der Räume. Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

### **2.3.4 Warmwasserbereitung**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Die Putzräume werden mit elektrischen Obertischspeicher ausgestattet.

### **2.3.5 Lüftung Allgemeinbereiche**

- Müllraum: zeitgesteuerte Abluftanlagen, Zuluft über Gitter in Türe
- Hauskeller (Einlagerungsmöglichkeit - ER) und Fahrradkeller UG: mechanischen Abluftanlage. Die Frischluft strömt statisch nach. Die Anlage wird über Feuchtesensoren gesteuert.
- ständig wirksame Lüftung der Schleusen über die Druckbelüftungsanlage (DBA)
- Natürlicher Rauch- und Wärmeabzug laut OIB-Richtlinie 2.2 der Garage
- Lüftung (Nachtkühlung) Atrium über Öffnung der Druckregeleinheit der DBA und Dachausstieg in den Stiegenhäusern; Zuluft über Oberlichter im Eingangsportal bzw. über den KIWA-Raum Stiege 5.

Steuerung erfolgt in Abhängigkeit von Innen- und Außentemperatur sowie in Abhängigkeit der Witterung.

### **2.3.6 Brandschutz**

- Handfeuerlöscher gemäß Vorschrift der Behörde
- Druckbelüftungsanlage (DBA) in den Stiegenhäusern
- Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung (RWE) in der Tiefgarage
- Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung (RWE) im Hauskeller, Fahrradraum und Haustechnikräumen, wo erforderlich; teils über Schächte mit offenbaren Fenstern
- Trockensteigleitungen laut Behördenvorgabe

## **3. BESCHREIBUNG DER AUSSTATTUNG – WOHNUNG**

Die Ausstattung ist über die Geschoße gleich. Die Raumhöhen in den Wohnungen betragen im Erdgeschoß und Dachgeschoß ca. 2,80 m, ansonsten ca. 2,60 m. Teilweise Unterschreitungen durch abgehängte Decken oder Deckenabsenkungen.

### 3.1. Fenster und Fenstertür

- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale außen, Farbe innen weiß, außen olivgelb; 3-Scheiben-Isolierverglasung
- bei Fenstertüren: nahezu bodenebene, barrierefreie Schwelle laut Wiener Bauordnung
- Beschläge: Drehkippschlag, Edelstahl; bei Fenstertüren außen mit Griffleiste; Öffnungsbegrenzer nach Erfordernis;
- Reedkontakte bei allen EG und DG Fenstern/Fenstertüren inkl. Verkabelung zur zentralen Verteilungsstelle - für Nachrüstung Alarmanlage

### 3.2. Sonnenschutz

Alle Fenster- und Fenstertüren sind mit Außen-Jalousiekästen mit Unterputzblende ausgestattet. Die Ausstattung mit schienengeführten Raffstores (Jalousien) erfolgt bei allen Fenstern und Fenstertüren. Die Steuerung erfolgt elektrisch mittels Funksteuerung; Jalousiefarbe grau (Stiege1,3,4) und grauweiß (Stiege 2,5).

### 3.3. Wohnungseingangstüren und Zargen

- Türblatt: HPL-Platte, wohnungsseitig weiß, gangseitig gemäß Farbkonzept; Sicherheitstüren RC3; Ausführung mit Türstapel inkl. Dichtung
- Türe mit Freilauftürschließer wohnungsseitig und Verteilkästchen mit integriertem Netzteil seitlich neben dem Türstock (Ansteuerung über Druckbelüftungsanlage und Rauchmelder im Stiegenhaus)
- Stahlzarge beschichtet, wohnraumseitig weiß, gangseitig laut Farbkonzept
- Beschläge: Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf; Türspion mit Namensschild in Edelstahl
- Reedkontakte bei allen Wohnungseingangstüren inkl. Verkabelung zur zentralen Stelle für Nachrüstung einer Alarmanlage je Wohneinheit vorbereitet

### 3.4. Innentüren und Zargen

- Holzwerkstoffumfassungszarge, Farbe weiß; Standard - Türblätter, weiß beschichtet, sperrbar; gekürztes Türblatt bei Abstellraum, Bad und WC mit Spalt unten als Lüftungsschlitz
- Beschlagset: Türdrücker und Rosette: Edelstahl, Schloss Buntbart mit Schlüssel bzw. Bad/WC mit WC Beschlag

### 3.5. Fußboden- / Decken- und Wandbeläge

#### **Boden Wohnküche, Vorraum und Zimmer**

Parkett Eiche vollflächig geklebt, für Fußbodenheizung geeignet; Oberfläche seidenmatt lackiert, Sockelleiste Schweizerleiste Eiche massiv, passend zum Parkett

#### **Bodenbelag Sanitär-/Abstellräume**

Unglasierte Feinsteinzeug Fliese: Format 60 x 60 cm, Verlegeart Kreuzverband; im Abstellraum Feinsteinzeug Sockel im selben Material, Dusche: bodenebene, geflieste Dusche Feinsteinzeug Fliese (Format 30 x 30 cm) andere Rutschklasse wie Rest des Bades, daher rauere Oberfläche) mit niveaugleicher Duschrinne.

#### **Boden wohnungszugeordneter Freibereich (inkl. Eigengärten)**

**Balkone:** Betonplatten im Kiesbett im Gefälle verlegt und Kiesrandstreifen entlang Geländer

**Terrassen DG:** Betonplatten im Kiesbett mit Gefälle, Kiesrandstreifen entlang Geländer und teils extensive Begrünung laut Plan

**Eigengärten (EG):** Betonplatten im Kiesbett mit Gefälle, Fertiggras und Traufempflaster an der Fassade laut Plan

- **Wände**

gespachtelt und gemalt, Innendispersion weiß

**Bad:** Verfliesung der Wände bis ca. auf Zargenhöhe (abhängig von Fliesenteilung); Format 15 x 30 cm, Hochformat, Verlegeart Hochformat im Halbverband horizontal versetzt

**WC:** Verfliesung der Wände (an mindestens drei Seiten) bis auf 1,2 m; Format 15 x 30 cm, Hochformat, Verlegeart Hochformat im Halbverband horizontal versetzt

- **Deckenuntersichten Wohnung**

gespachtelt und gemalt, Dispersionsfarbe innen, weiß

**Im WC, Bad und Vorraum:** teilweise abgehängte Gipskartondecken oder Deckenschürzen, gespachtelt und gemalt

**Balkone:** Untersichten gespachtelt und gemalt

### 3.6. **Geländer, Terrassen- Balkontrennung**

Geländer: Umlaufendes Balkongeländer als Flachstahlgeländer bzw. als

Stahlrahmenkonstruktion mit Streckmetall, Oberfläche beschichtet, Farbe olivgelb

Terrassen- Balkontrennung laut Plan: Stahlrahmenkonstruktion mit HPL-Platten beidseitig verkleidet, Farbe Grau

### 3.7. **Eigengärten - Eigengartentrennung und Bepflanzung**

Im Gesamtprojekt Hirschfeld wird ein zaunloses Freiraumkonzept verwirklicht. Zäune zur Abtrennung von Eigengärten Terrassen sind nicht vorgesehen. Abtrennung zu den Allgemeinflächen erfolgt durch Hainbuchen-Schnitthecken und Blühhecken (wie Sommerflieder, Hibiskus, Duftsneeball, usw.), welche den Eigengärten zugeordnet sind. Abtrennung Eigengarten zu Eigengarten erfolgt mit Blühhecken (jeweils einem Eigengarten zugeordnet) und teils Stahlrahmenkonstruktion mit HPL-Platten beidseitig verkleidet. Verschließbares Gartentor als einflügliges Rohrrahmentor in die Hecke integriert, Farbe grau; Teils werden in den Eigengärten (laut Plan) Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pfirsich und Birne) gepflanzt.

Aufklärend wird festgehalten, dass aufgrund der Bauvorschriften und Bebauungsbestimmungen auch bewilligungsfreie Nebengebäude (Gartenhäuschen) nicht errichtet werden dürfen.

### 3.8. **Lüftung**

**Schalldämmlüfter:** Pro Aufenthalts- und Schlafräum wird ein Fensterleibungslüfter ausgeführt

**Badezimmer und DU/WC:** Einzelraumventilatoren in Unterputz-Ausführung, 2-stufig mit Grund- und Bedarfslüftung. Die Grundlüftung erfolgt im Dauerbetrieb, die Bedarfslüftung ist mittels Schalter und Hygrostat geschaltet. Bei hoher allgemeiner Luftfeuchtigkeit schaltet der Ventilator automatisch von der niedrigeren Dauerlüftung in die höhere Stufe der Bedarfslüftung!

**WC:** Einzelraumventilatoren in Unterputz-Ausführung, 1-stufig über Licht geschaltet mit Nachlaufrelais

**Abstellräume mit Waschmaschine:** Einzelraumventilatoren 1-stufig Steuerung mittels Hygrostat

**Innenliegende Abstellräume:** statisch mittels Türschlitz durch Kürzen des Türblatts

**Wohnküche, Schlafzimmer:** statisch mittels Fensterleibungslüfter

### 3.9. Heizung und Temperierung

- Fußbodenheizung bzw. Fußbodenkühlung (Temperierung) in allen Räumen außer Abstellraum (keine Heizung)
- In jeder Wohneinheit ist ein Fußbodenheizungsverteiler, zumeist im Eingangsbereich oder Abstellraum situiert.
- Alle beheizten bzw. gekühlten (temperierten) Räume werden mit einer Einzelraumregelung ausgestattet.  
Ausnahme: WC und Vorraum werden mit der Wohnküche mitgesteuert.
- Zusätzlich wird im Badezimmer ein elektrischer Handtuchheizkörper mit aufgesetzten digitalem Bedienelement ausgeführt.

#### Wärme- Kältemengenzählung Heizung Temperierung

Die Absperrung und Wärmemengenzähler (Kombizähler) für die Raumheizung inkl. Temperierung jeder Nutzungseinheit befinden sich im Fußbodenheizungsverteiler. Die Ausführung der Zähler erfolgt als Funkzähler mit Fernauslesung.

Vom Nutzer ist ein Direktverrechnungs-Einzelvertrag mit dem beauftragten Abrechnungsunternehmen abzuschließen.

### 3.10. Elektroinstallationen bzw. Elektroausstattung

#### Installation Wohnungseinheiten:

##### Stromzählung:

Jede Einheit wird separat abgerechnet. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen (Stromzähler) und Absicherungen sind in den E-Zählerräumen im UG positioniert. Die Strom-Zählermontage ist für jede Wohnung bei Übergabe bereits erfolgt.

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer\*in und den Stromlieferanten (Einzelvertrag).

- Raumthermostate
- Alle Lichtauslässe mit Fassung und Leuchtmittel (LED) bestückt

##### Alarmanlage Vorrüstung:

Bei allen EG, DG-Wohnungen werden alle Fenster und Fenstertüren und bei allen Wohnungen die Wohnungseingangstür für den Einbau einer Alarmanlage vorgerüstet. Die Vorrüstung erfolgt mit Magnetkontakten bei Fenster, Fenstertüren sowie Eingangstüren inkl. Verkabelung bis zur Zentrale; Vorrüstung für Bewegungsmelder nach Erfordernis, Sirene und Alarmzentrale; Vorrüstung einer Signalleuchte bei der Wohnungseingangstür stiegenhausseitig.

##### Rauchmelder

In allen Aufenthaltsräumen sowie allen Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder situiert (Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2).

##### Schwachstrom-/Medienverteiler:

Vom Medienverteiler im Vorzimmer oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Medien sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch die Wohnungsnutzer\*in direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.

Im Wohnzimmer und allen Zimmern ist ein steckfertiger Anschluss für die hauseigene SAT vorgesehen. Receiver eigentümer\*innenseitig.

#### Ausstattung der Wohnungen mit folgenden Stromkreisen:

Aufteilung auf mind. 2 FI-Gruppen  
2 - 3 Stromkreise für Licht (abhängig von Wohnungsgröße)  
2 – 3 Stromkreise für Steckdosen (abhängig von Wohnungsgröße)  
Weiters mindestens:  
1 Stromkreis für E-Herd  
1 Stromkreis für Geschirrspüler  
1 Stromkreis für Kühl-/Gefrierschrank  
1 Stromkreis für Waschmaschine  
1 Stromkreis für Arbeitsfläche Küche  
1 Stromkreis für Trockner  
1 Stromkreis für Bad-HK

Vorraum / Gang:

1-2 Lichtdeckenauslässe nach Raumgeometrie über Schalter bzw. Taster  
2 Schukosteckdosen  
1 Medienanschlussdose leer  
1 Sprechanlage (GS) hörerlos  
1 Klingeltaster vor Eingangstür  
1 Wohnungsverteiler unterputz) -> Situierung auch im AR der Wohnung möglich  
1 Medienverteiler inkl. 2 Steckdosen (unterputz) -> Situierung auch im AR der Wohnung möglich  
1 Anschluss Bedienelement für Alarmanlage (Leerdose inkl. Verkabelung zur zentralen Verteilstelle)  
1 Anschluss Bewegungsmelder für Alarmanlage (Leerdose inkl. Verkabelung zur zentrale Verteilstelle) – außer 2-Zimmer Wohnungen  
1 Anschluss Sirene für Alarmanlage (Leerdose inkl. Verkabelung zur zentralen Verteilstelle) -> Situierung auch in Wohnküche der Wohnung möglich  
1-2 batteriebetriebene Rauchwarnmelder

Abstellraum:

1 Lichtdeckenauslass über Schalter  
1 Schukosteckdose

WC:

1 Lichtdeckenauslass über Schalter  
1 Anschluss für Abluftventilator mit Nachlauf über Schalter

Bad:

1 Lichtdeckenauslass über Schalter  
1 Lichtwandauslass über Schalter  
1 Feuchtraum- Schukosteckdose 2-fach mit Klappdeckel bei Waschbecken  
1 Feuchtraum- Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (WM) -> Situierung auch im AR möglich  
1 Feuchtraum- Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (WM) -> Situierung auch im AR möglich  
1 Feuchtraum- Schukosteckdose für Bad-HK  
1 Anschluss für Abluftventilator mit Hygrosat und über Schalter  
1 Raumthermostat FBH

Wohnküche mit Essbereich:

1-3 Lichtdeckenauslässe für Wohnbereich (abhängig von Raumgröße) über Schalter  
1 Lichtdeckenauslass über Esstisch über Schalter  
2 Schukosteckdose 1-fach  
2 Schukosteckdosen 2-fach  
1 Schukosteckdosen 4-fach neben Sat - Dose  
1 Antennenanschlussdose (SAT-verkabelt) – Receiver eigentümerseits  
1 Medienanschlussdosen leer  
1 Medienanschlussdosen A1 verkabelt  
1 Anschluss Bewegungsmelder für Alarmanlage (Leerdose inkl. Verkabelung zur Zentrale)

1 Anschluss Sirene für Alarmanlage (Leerdose inkl. Verkabelung zur Zentrale) -> Situierung auch in Vorraum/Gang der Wohnung möglich  
1-2 batteriebetriebene Rauchwarnmelder  
1 Raumthermostat FBH

Küchenzeile:

1 Lichtwandauslass direkt pro Küchenzeile inkl. Schalter  
1 Schukosteckdose Mikrowelle (MW)  
1 Schukosteckdose Dunstabzug (DA)  
1 Schukosteckdose Kühlschranks (KS)  
1 Schukosteckdose Gefrierschranks (GF)  
1 Schukosteckdose Geschirrspüler (GS)  
2 Schukosteckdosen 2-fach (Arbeitsfläche)  
1 E-Herdanschlussdose 400V

Zimmer:

1 Lichtdeckenauslass über Schalter  
1 Schukosteckdose  
2 Schukosteckdosen 2-fach  
1 Schukosteckdosen 2-fach neben Sat - Dose  
2 Medienanschlussdosen Leer  
1 batteriebetriebene Rauchwarnmelder  
1 Raumthermostat FBH

Dachterrasse/Eigengarten/Balkon:

1-2 Lichtwandauslass inklusive Leuchte über zugehörige Schalter innen  
Eckwohnungen Dachgeschoss mit 2 Lichtwandauslässen  
1 Schukosteckdose mit Klappdeckel

### 3.11. Sanitärinstallationen bzw. Sanitärausstattung und HKLS

- Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß, sämtliche Armaturen verchromt.
- Zuleitungen zu Armaturen sind absperrbar.

#### **Kaltwasserzählung und Warmwasserzählung**

Die Absperrungen und die Zähler jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht im WC, Bad bzw. Abstellraum. Die Ausführung der Zähler erfolgt als Funkzähler mit Fernauslesung. Zugänglichkeit erfolgt mittels Revisionstürchen verchromt, verflieset oder in Gipskarton.

Vom Nutzer ist ein Direktverrechnungs-Einzelvertrag mit dem beauftragten Abrechnungsunternehmen abzuschließen.

#### **Ausstattung Bad**

Wenn im Bad eine Badewanne und gleichzeitig eine Dusche ausgeführt wird, entfällt die Duschtrennwand der Badewanne und die Stange der Handbrause.

#### **Badewanne bestehend aus:**

- Badewanne 180x80cm Stahl emailliert mit Ab- und Überlaufgarnitur
- Wannenbrauseset bestehend aus Einhandwannenbatterie, Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch
- Duschtrennwand Echtglas

#### **Brauseanlage bestehend aus:**

- bodenebene, geflieste Dusche mit niveaugleicher Duschrinne
- Brauseset bestehend aus Einhandbrausearmatur, und Brausegarnitur (Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch)

- Duschtrennwand: Glas-Trennwandsystem mit Flügeltür, Echtglas, mit Griff

**Waschtisanlage bestehen aus:**

- Waschtisch rechteckig Sanitärkeramik
- Einhandwaschtischbatterie

**Waschmaschinen Anschluss und Ablauf separat**

**WC- Anlage bestehend aus:**

- Hänge-WC (Tiefspüler)
- Kunststoffstuhlsitz mit Deckel (mit Absenkautomatik)
- Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung), WC-Betätigungsplatte
- Handwaschbecken Sanitärkeramik eckteckig
- Armatur Einhandwaschtischbatterie (Kalt und Warmwasser)

**Wohnküche**

Eckventile für KW- + Warmwasser-Anschluss für Spüle; Ablaufanschluss teils mit Rohrbelüfter wo erforderlich; Geschirrspüler Anschluss und Ablauf über Spüle

**Terrassen, Balkone und Eigengärten**

Forstsicheres Auslaufventil (Kemperventil) für Schlauchanschluss.

#### 4. BESCHREIBUNG DER AUSSTATTUNG – ALLGEMEINE BEREICHE

##### 4.1. Foyer, Stiegenhaus, Gänge

<b>Eingangportal:</b>	Glas-Metallkonstruktion mit integrierter Tür einflügelig mit Oberkopftürschließer; Zylinderschloss mit E-Öffner angeschlossen an die Gegensprechanlage; Beschlag: Griffstange außen, innen Drücker
<b>Boden:</b>	unglasierte Feinsteinzeugfliesen mit Sockel; außen und innen: integrierte Schmutzfangmatten (Grob- und Feinstreifer)
<b>Wand:</b>	gespachtelt und gemalt
<b>Decken:</b>	gespachtelt und gemalt
<b>Geländer:</b>	Flachstahlgeländer, beschichtet; Handlauf Eiche
<b>Dachausstieg</b>	
<b>Druckregleinheit:</b>	An obererster Stelle des Atriums im DG bzw. 4.OG positioniert
<b>Atriumdach:</b>	teils Glas-Metallkonstruktion mit außenliegender Verschattung
<b>Ausstattung: pro Stiege</b>	außen: Torsprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner; innen: Briefkastenanlage, Nische mit Sitzbank und Ablagefläche, Schaukasten für die Hausverwaltung; Sitzmöbel im Atrium Haus 2, 3 und 5

##### 4.2. Kinderwagen EG - in jedem Haus

<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Alu Deckschale, in Stiege 1/2/3/5 (Stiege 4 fensterlos)
<b>Türen:</b>	Blockzarge beschichtet, Türblatt mit HPL-Platte; RC3; Freilauftürschließer
<b>Böden:</b>	Estrich, geschliffen und versiegelt
<b>Wände:</b>	Stahlbeton gespachtelt und gemalt
<b>Decken:</b>	Stahlbeton teilweise mit Deckendämmung

##### 4.3. Müllraum - Stiege 1 und 5:

<b>Türen:</b>	Stahlblechtüren beschichtet, Oberkopfschließer; Beschlag innen Drückergarnituren, außen mit Knopf
---------------	--

<b>Boden:</b>	Gussasphalt im Gefälle
<b>Wände:</b>	gespachtelt und gemalt, mit Rammschutz
<b>Decken:</b>	Wärmedämmplatten
<b>Sanitär:</b>	Kaltwasseranschluss + Wandarmatur mit Schlauchanschluss, Bodenablauf mit Geruchsverschluss

#### 4.4. Hauskeller / Putzraum

Jeder Wohnung ist im Hauskeller eine Einlagerungsmöglichkeit im Untergeschoß der jeweiligen Stiegen zugeordnet. Diese dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen.

<b>Türen:</b>	Blockzarge beschichtet; Stahlblechtüren beschichtet mit Sichtfenster und Freilauftürschließer zum Hauskeller bzw. Oberkopftürschließer zum Putzraum
<b>Boden:</b>	Estrich versiegelt
<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decken:</b>	Dämmplatten
<b>Elektro:</b>	Beleuchtung Keller und Einlagerungsräume über Deckenleuchten in den allgemeinen Gangflächen über Bewegungsmelder gesteuert.
<b>Ausstattung</b>	Putzraum: Ausgussbecken, Kalt- und Warmwasser; Obertischspeicher und Kleinhebeanlage.

#### **Einlagerungsmöglichkeit (ER):**

Abtrennung durch Systemtrennwände aus Holzprofilen naturbelassen, Systemhöhe Holzlattung max. 240 cm, Bodenabstand rd. 5 cm; Türen mit Einbauschloss mit Halbzylinder in Schließanlage integriert  
Inkl. Nummernschild; durch haustechnische oder statische Erfordernisse kann die Raumhöhe der Einlagerungsmöglichkeit eingeschränkt werden.

#### 4.5. Fahrradräume UG/EG

<b>Türen:</b>	Blockzarge beschichtet; Stahlblechtüren mit Sichtfenster und Freilauftürschließer, Beschlag Wechselgarnitur außen Knauf, innen Drücker; Fahrradraum EG Haus 4 mit Aluminium-Profilrahmen-Tür inkl. Isolierverglasung und Oberkopftürschließer
<b>Boden:</b>	Estrich versiegelt
<b>Wände:</b>	gemalt
<b>Decken:</b>	Dämmplatten
<b>Ausstattung:</b>	Stahlrohrkonstruktion mit Einstell- und Anlehnbügeln

#### 4.6. Gemeinschaftsraum / Stiege 3 EG

<b>Glasfassade:</b>	Pfosten-Riegel-Systemfassade mit außenliegendem Sonnenschutz
<b>Tür:</b>	Zum Stiegenhaus Tür mit Metallrahmen und Glasfüllung sowie Freilauftürschließer.
<b>Boden:</b>	Parkett vollflächig geklebt, für Fußbodenheizung geeignet; Oberfläche lackiert, seidenmatt, Eiche, Sockelleiste Eiche massiv passend zum Parkett
<b>Wand:</b>	gespachtelt und gemalt
<b>Decke:</b>	abgehängte Akustikdecke Gipskarton gespachtelt und gemalt
<b>Heizung:</b>	Fußbodenheizung und Raumthermostat
<b>Sanitär:</b>	Kalt- und Warmwasser
<b>Ausstattung:</b>	Einbauküche mit Geräten; Möbel (Tische, Stühle, Sofa,...); Wandgarderobe
<b>Elektro:</b>	Beleuchtung über Deckenleuchten gesteuert über Schalter, Installationen Kleinküche laut Küchenplan, Jalousien elektrisch

#### WC

<b>Sanitär:</b>	Waschtisch mit Einhandwaschtischbatterie; Wandhänge-WC; Kalt- und Warmwasser; barrierefreie Ausstattung
<b>Tür:</b>	Stahlzarge, Türblatt Röhrenspan mit Schichtstoffplatte, Farbe weiß; gekürztes Türblatt als Lüftungsschlitz
<b>Boden:</b>	unglasierte Feinsteinzeugfliesen
<b>Wand:</b>	glasierte Fliesen bis ca. 1,20 m Höhe
<b>Decke:</b>	gespachtelt und gemalt

#### 4.7. Haustechnik Druckbelüftungsanlage (DBA) / Elektro / Haustechnikzentrale

<b>Türen:</b>	Stahlblechtüren beschichtet, Oberkopftürschließer
<b>Boden:</b>	Estrich versiegelt
<b>Wände/Decke:</b>	Stahlbeton, teilweise Dämmplatten

#### 4.8. Außenanlagen allgemein

**Esplanade, Wege, Plätze:** Betonsteinpflaster und Ortbeton mit entsprechendem Gefälle.

##### **Begrünte Flächen**

Vielfältige und großzügige Bepflanzung durch Rasen, Blumenrasen, Sträucher, Blüten- und Schnitthecken und Stauden- Gräserpflanzungen sowie Bäume (z.B: Stadt-Ulme, Gefüllte Vogelkirsche, Zierapfel, Schneeballblättriger Ahorn,...), entlang der Esplanade Baumallee; Bäume teils als Ersatzpflanzungen laut Wiener Baumschutzgesetz und gemäß §79 Wiener Bauordnung; Bewässerung durch automatische Grünflächenbewässerung sowie Unterflurhydranten.

##### **Kleinkinderspielplatz**

Sandspielplatz mit Kombispielgerät, Sonnensegel und Wasserentnahmestelle

##### **Bauplatzübergreifender Kinder- und Jugendspielplatz**

Abwechslungsreiche modellierte Spielwiese mit Bäumen, Sträuchern, Rasenhügeln, Fallschutzriesel und Spielsand; zahlreiche Spielmöglichkeiten wie: Baumhaus mit Steg, Raupenschaukel, Spielturm mit Rutsche, Seil- und Kletterkombinationen, Spielhaus, Balancierstämme und Wasserentnahmestelle; unterschiedliche Sitz- und Liegemöglichkeiten

##### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Außenanlagen inkl. Gehwegen erfolgt mittels Mastleuchten, die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

##### **Möblierung**

Im Außenbereich gibt es drei überdachte, abschließbare Fahrradboxen für die Bewohner\*innen sowie Anlehnbügel in der Nähe der Hauszugänge. Unterschiedliche Sitzmöglichkeiten, wie Sitzmauern mit Holzauflagen, Sitzbänke, Stühle mit Tischen und Holzdecks, laden zum Verweilen ein. Poller verhindern das Befahren mit PKWs der Wege nördlich der Esplanade.

##### **Lüftungsbauwerke**

Stahlbeton mit Lüftungslamellen oder Gitterabdeckung.

##### **Nistkästen**

Auf Grund der naturschutzbehördlichen Bewilligung werden Dohlennisthöhlen auf dem Hauptdach der Stiege 3 montiert.

### 5. BESCHREIBUNG DER TIEFGARAGE / SCHLEUSE / STELLPLATZ

#### 5.1. Schleuse

<b>Böden:</b>	unglasierte Feinsteinzeugfliese
<b>Wände u. Decken:</b>	gemalt

**Türen:** Brandschutztüren beschichtet mit Sichtfenster  
**Lüftung:** Schleusenlüftung auf Überdruckbasis mittels Überströmung seitens  
Druckbelüftungsanlage im Treppenhaus und Abströmung in Garage

## 5.2. Tiefgarage

Die Garagen der Bauplätze 1, 2 und 3 sind miteinander verbunden und haben ein gemeinsames Ein- und Ausfahrtskonzept. Zwei zusätzliche Fluchtwege aus der Garage von Bauplatz 1 führen über die Garage Bauplatz 2 und 3 über die dortigen Stiegenhäuser bis ins Freie.

### Zufahrt über ÖSW Garage

Einfahrt Ruthnergasse auf BP3: Öffnen von außen mit Fernbedienung (Handsender) und mit Schlüsselschalter, von innen mit Induktionsschleife und Seilzug

### Zufahrt und Ausfahrt garagenintern

automatische Schranken mit Knickholm, inkl. Handsender und Schrankensteuerung

### Boden

PU-Beschichtung; Kennzeichnung der Stellplätze mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand in Übereinstimmung mit den Konsensplänen.

### Wände und Decken

Generell werden alle Wandflächen raumhoch gemalt; tragende Wände und Decken sind in Stahlbeton nach statischem Erfordernis ausgeführt; die Decken zu beheizten Räumen werden mit entsprechender Wärmedämmung versehen.

### Be- und Entlüftung

Natürliche Garagen Be- und Entlüftung über Lüftungsschächte.

### Brandschutz

Die Anzahl und Art der Feuerlöscher und die Trockenlöschleitungen werden entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.

Die notwendigen Brandschutztore zu Bauplatz 2 und zu Bauplatz 3 konnten aus Platzgründen nicht auf Bauplatz 1 positioniert werden, wurden daher auf Bauplatz 2 und 3 situiert. Sie befinden sich daher im Eigentum von Bauplatz 1 und werden daher von Bauplatz 1 aus mit Strom versorgt.

### Elektro

Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder zonenweise; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.

### E – Ladestation Vorrüstung

Jeder Abstellplatz kann auf Sonderwunsch mit einer 16A/230V/3,68 kW-Steckdose ausgestattet werden. Der Anschluss der Steckdose erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler der Käufer\*Innen. Die Stellplätze sind daher bereichsweise den Stiegen zugeordnet. Vorrüstung: Tragsystem und Durchbrüche auf den allgemeinen Flächen sind vorgesehen.

Zudem stehen pro Stiege drei zusätzliche Zählerplätze für den möglichen Einbau eines eigenen Zählers (Tragung des Netzbereitstellungsentgeltes durch Käufer) und den möglichen Einbau einer Ladeinfrastruktur auf dem jeweiligen KFZ-Abstellplatz (Kostentragung durch Käufer) für das Laden mit max. 11kW zur Verfügung (first come first served).

### Fluchtwegbeleuchtung

Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.

### **Entwässerung**

Das in der Garage (durch abtauende Fahrzeuge etc.) anfallende Wasser wird in Sammelrinnen (ausgebildet als Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf) aufgefangen.

## **6. SONSTIGES**

### **6.1. Schließanlage /Zentralsperranlage:**

#### **Wohnhaus und Hauskeller**

- In die Schließanlage für die Bewohner\*innen integriert, ein Schlüssel für folgende Nutzungsbereiche: Haustür, Wohnungstür, Gartentor, Briefkasten, Hauskeller, Einlagerungsmöglichkeit, KIWA-Raum, Fahrradraum, Elektroraum, Müllräume und Gemeinschaftsraum
- 3 Schlüssel je Wohneinheit; Zylinderlänge für 2 Schlüssel (Wohnungstüre kann geöffnet werden, auch wenn ein Schlüssel steckt)

#### **Garage und Schleuse**

- Es ist ein eigener Schlüssel der Zentralsperranlage vorgesehen; 3 Schlüssel je Stellplatz
- Ein- und Ausfahrt durch automatisches Rollgittertor an der Ruthnergasse via BP3, Bedienung durch Handsender/Schlüsselschalter (von außen) bzw. Induktionsschleife und Seilzug von innen.
- Ein- und Ausfahrt in den abgegrenzten Tiefgaragenbereich durch Zufahrtskontrolle Schranke, Bedienung durch Handsender/Schlüsselschalter (Einfahrt) bzw. Induktionsschleife/Schlüsselschalter (Ausfahrt)

### **6.2. Beschilderung**

Es ist die baubehördlich notwendige Beschilderung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge, Stiegenhäuser und Wohnungen beschriftet.

### **6.3. Paketboxen**

POST Empfangsbox „L“; Außen jeweils beim Zugang zu den jeweiligen Stiegen positioniert.

## **7. ALLGEMEINE HINWEISE**

### **7.1. Änderungsvorbehalt**

Der Verkäufer behält sich für den Fall von Auflagen der Behörden sowie Empfehlungen der Statiker\*in und anderen Planern\*innen, 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.

### **7.2. 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 Angaben (Planmaße), die sich im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung ändern können (zulässige Bautoleranzen) und bleiben ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

### **7.3. 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.

#### **7.4. 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.

#### **7.5. 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.

#### **7.6. Ausstattung/Sonderwünsche**

Die aufgelistete Beschreibung der Ausstattung gilt als Standardausstattung. Sollten von Seiten der künftigen Käufer\*in 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. Die Käufer\*in willigt in diesem Zusammenhang ein, dass seine persönlichen Daten im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) an Dritte zur Abwicklung der Sonderwünsche weitergegeben werden können.

#### **7.7. 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.

#### **7.8. 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.