

DAS STADTREGAL

1030 Wien, Adolf-Blamauer-Gasse 11
Otto-Preminger-Straße 2
Leo-Perutz-Promenade 1

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnungen



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung, etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: **01.09.2024** **INDEX 0**

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen, sowie die Bestimmungen, der Wohnbauförderung des Landes Wien in der jeweils für das Bauvorhaben gültigen Fassung.

Alle sonstigen technischen Regelwerke, wie z.B. Normen finden auf den Bau und die Ausstattung dann keine Anwendung, wenn sie geltenden Gesetzen widersprechen, oder Bereiche regeln die bereits durch Gesetze oder Verordnungen ausreichend geregelt sind (z.B. Umfang der OIB-Richtlinien), oder nicht dem Stand der Technik entsprechen, bzw. dies nicht ausreichend belegt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Bau und die Ausstattung eine andere als die in technischen Regelwerken vorgesehene Lösung umgesetzt werden kann, sofern diese Lösung technisch gleichwertig ist bzw. unter dem Aspekt des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses besser geeignet erscheint.

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Allgemein Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-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.
1.2.	Fundierung und Abdichtung Stahlbetonfundamentplatte; das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.
1.3.	Außenwände Die Außenwände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Ausnahme: Die zwei Holz-Hybrid-Bauweisen der Häuser auf der Otto-Preminger-Straße (tlw. Stg. 1 + tlw. Stg. 2) und Leo-Perutz-Promenade (Stg. 3) haben anstelle eines Wärmedämmverbundsystems mit Putz eine hinterlüftete Holzriegelfassade mit Holzverkleidung.
1.4.	Innenwände Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken Es werden Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt. Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt (Wartungswege für Photovoltaik-Anlagen). Die Dächer der beiden Holz-Hybrid-Baukörper (Otto-Preminger-Straße: 6. OG, Leo-Perutz-Promenade: 7. OG) sind als Dachgärten konzipiert und als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und intensiver Begrünung ausgeführt. Gestaltung mittels Betonplatten oder Trittplatten nach Plänen des Landschaftsplaners.
Entwässerung von Flachdächern	Innen- bzw. Außenentwässerung mit Notüberläufen.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege; Absturz- bzw. Seilsicherungssystem und Anschlagpunkte auf den Dachflächen.

2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik – Starkstrom
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der Wiener Netze.
Stromzählung	Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen sowie die Vorzählersicherungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Keller.
2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom / Internet
	PV Anlage am Dach lt. Elektroplanung, welche von ARWAG Energy errichtet und betrieben wird. Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta, A1 und Wien Energie.
2.3.	Aufzug
Aufzüge	Für die drei Hauptstiegen-Häuser sind zwei Feuerwehraufzüge (Stg. 1 und Stg. 2 - Tragkraft: 1.000 kg) und ein Personenaufzug (Stg. 3 - Tragkraft: 630 kg) als triebwerksraumloser Seilzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Alle Aufzüge sind mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet.
2.4.	Heizung / Temperierung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung zum Heizen erfolgt über eine Wärmepumpenanlage mit Tiefensonden (Anergienetz) der Wien Energie GmbH und der VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG mit ggfs. Sekundärversorgung durch Fernwärme.
Heizung	
Temperierung	Die Temperierung (Kühlung) erfolgt in den Sommermonaten über das Heizungssystem.
Wärmemengenzählung	Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Mieter und Vermieter. Aufgrund der Bauteilaktivierung flächenbezogen d.h. nicht mit individuellen Wärmemengenzähler.
2.5.	Lüftung
Ausführung	Abluft-Lüftungsanlage bzw. Entlüftung mittels Einzelventilatoren mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC). Die Luftnachströmung erfolgt über in der Außenwand eingebaute Schalldämmlüfter.
2.6.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz der MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung	Die Regenwasserentsorgung erfolgt über ein Retentionsbauwerk und die Schmutzwasserentsorgung über eine Wärmerückgewinnungsanlage in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal.
Urinsammelanlage	Das an der Otto-Preminger-Straße befindliche „Turm-Gebäude“ auf Stiege 1 erhält eine Urintrennungs-/Sammelanlage, bei der der anfallende Urin über separate Leitungen in das Kellergeschoß geleitet, in einer entsprechenden Anlage zu Pflanzendünger verarbeitet wird und für den weiteren Einsatz abgepumpt werden kann.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich in der Wohnungsstation, welche in den meisten Wohnungen über dem WC installiert ist.
Warmwasserbereitung	Die dezentrale Warmwasserbereitung sowie die Zählung erfolgt durch die Errichtung von Wohnungsstationen den Nutzungseinheiten.

2.7.	Erdung und Blitzschutz
	Das Objekt wird mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichsanlage gemäß den letztgültigen gesetzlichen Vorschriften ausgerüstet.
2.8.	Brandschutz
Erste Löschhilfe	Handfeuerlöscher in entsprechender Anzahl und Qualifikation gemäß behördlichen Auflagen und Vorschriften.
Erweiterte Löschhilfe	Trockenlöschleitung entsprechend behördlichen Auflagen.
Druckbelüftung	Elektrisch gesteuerte Brandrauchentlüftung, offenbar vom EG und Vorletztem Podest, entsprechend behördlichen Auflagen. Alle drei Stiegenhäuser werden gemäß Brandschutzkonzept druckbelüftet ausgeführt. Alle Türen/ Oberkopfschließer in druckbelüfteten Bereichen (Wohnungen und Allgemeintüren) werden mittels brandfallgesteuerten Freilaufschließer ausgestattet.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Hauseingänge
Eingangportal	Alu- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte; außen Gitter.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet. Beim Eingang befindet sich eine Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Pro Stiege: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 digitaler Monitor 1 feuerfester Mistkübel
3.2.	Stiegenhäuser und geschlossene Gänge
Böden, Stiegenläufe und Podeste (KG bis DG)	Feinsteinzeug mit Fliesensockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Zu den Räumen der Einlagerungsabteile: Brandschutztüren beschichtet. In den Gängen und zu Laubengängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet lt. behördlicher Erfordernis.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird zentral über Dämmerungsschalter und zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
3.3.	Offene Laubengänge
Böden	Betonplatten im Kiesbett verlegt.
Wände	Wärmedämmverbundsystem.
Decken	Gespachtelt und gemalt bzw. Ortbeton entgratet.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Laubengänge wird zentral über Dämmerungsschalter und zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.

3.4.	3 Fahrradabstellräume / 2 Kinderwagenabstellräume (Summe ca. 124 m²/ ca. 30 m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel. Ausnahme: Fahrradabstellraum Otto-Preminger-Straße (Stg. 1): Plattenbelag.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt ggfs. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis. Ausnahme: Fahrradabstellraum Otto-Preminger-Straße im EG: Außenliegende Metallkonstruktion.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre) Einbruchhemmung RC3, 5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall. Ausnahme: Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume Otto-Preminger-Straße (Stg. 1).
Lüftung / Fenster	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und / oder stehend nach Erfordernis.
3.5.	10 Gemeinschaftsräume (Summe ca. 190 m²)
Böden	Linolboden mit Sockelleiste.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Steckdosen (kindersicher). Es ist eine einfache Küchenzeile vorgesehen (nur EG).
3.5.1.	Behinderten-WC bzw. WC im Gemeinschaftsraum EG (ca. 5 m²)
	Ausführung und Ausstattung des Behinderten-WC gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Boden	Feinsteinzeug.
Wände	Keramische Fliesen bis Zargenoberkante; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich.
Lüftung	Zentrale mechanische Grundentlüftung, Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter, Frischluftnachströmung über Zuluftgitter.
Sanitär	1 Waschtisch, unterfahrbar und behindertengerecht, 1 Hänge-WC behindertengerechte Ausführung.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis. Notrufklingel mit Zugschnur und Warnleuchte außerhalb.
3.6.	Waschküche (ca. 8 m²)
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Kanalananschluss und Geruchsverschluss.
Wände	Keramische Fliesen 1,20 m hoch, im Bereich hinter den Geräten; darüber gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich.
Decken	Gespachtelt und gemalt
Türen	Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Abluft mechanisch, hygrostatisch geregelt; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. 1 Niro-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet.
Ausstattung	1 Feuchtraumsteckdose. 3 Waschmaschinen mit 7 kg Fassungsvermögen. 3 Wärmepumpentrockner mit 8 kg Fassungsvermögen. NFC-Abrechnungssystem.

3.7.	Müllraum (ca. 107 m²)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
3.8.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt ggfs. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss.
Lüftung	Statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
3.9.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen	Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor (eine gemeinsame Garageneinfahrt mit den Nachbarwohnbauten „Elizabeth-T.-Spira-Promenade 2“ und „Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4“) gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. -Fernbedienung (Handsender gegen Kaution erhältlich); bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Zu- und Abluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt statisch über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte. Natürliche Braundrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Die flügelgeglättete Fundamentplatte wird im Gefälle mit einer Epoxy-Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Rampen	Der Bodenbelag der Garagenein- und -ausfahrt wird in Gussasphalt ausgeführt.
Doppelparker	16 PKW Stellplätze werden als Doppelparker ausgeführt.
Bodenmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung.
Wände und Decken	Wandflächen im Bereich von Ausgängen (Stiegenhäuser) werden gemalt. Die Decken zu beheizten Räumen werden nach bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten ausgeführt.
Brandschutz	Die Anzahl und Art der Feuerlöscher, sowie die Errichtung von Schlauchanschlüssen an die Trockenlöschwasserleitung werden entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder.
Stromtankstellen	Ausführung eines Lademanagements für Elektrofahrzeuge (Modell der Wien Energie). Die Verlegung der definitiven Anschlussleitungen von den Verteilkästen zu ausgewählten Stellplätzen erfolgt durch Wien Energie auf Kosten des Stellplatznutzers.
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 Verdunstungsrinnen aufgefangen.

3.10.	Haustechnik – Wasserübernahmeraum (ca. 40 m²) Haustechnik – Energiezentrale / Wärmeübergaberaum (ca. 50 m²) 3 Haustechnik – Elektroräume (Summe ca. 43 m²) Haustechnik – Urinaufbereitung (ca. 40 m²)
--------------	--

Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Wärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.

4. Außenanlagen

Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Plattenbelag bzw. Asphalt mit entsprechendem Gefälle, Schotterrasen.
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Das Gießen der Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen erfolgt über eine automatische Bewässerungsanlage (Tröpfchenbewässerung, Beregnung, Unterflurhydranten).
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz / Jugendspielplatz	Ausstattung lt. Außenanlagenplanung.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	keine
Fassadenbegrünung (tlw. an der Adolf-Blamauer-Gasse)	Rankhilfe an der Fassade bzw. Pflanzentröge mit automatischer Bewässerung gem. Grünraumkonzept.

5. Sonstiges

Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Einlagerungsraum auch den Zugang zur Wohnhausanlage und den Hauseingang, die Waschküche, die Fahrradabstellräume, die Kinderwagenräume, die Gemeinschaftsräume, die Elektrozählerräume und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann mit einem eigenen Schlüssel das Garagentor und die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge, Stiegenhäuser und Stockwerke entsprechend den behördlichen Vorgaben beschriftet. Bei geförderten Objekten werden zusätzlich Widmungstafeln angebracht.

B. Wohnungsbeschreibung

6. Bautechnik / Architektur

6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Fenster und Fenstertüren werden mit Alu-Deckschale und 2- bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnenbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Spanholz mit Melaminoberfläche. Die Fenstertüren werden, wo notwendig, mit einer Metall- oder Glaskonstruktion als Absturzsicherung versehen.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Wohnungsfenstern werden Außen-Raffstore händisch mit Kurbel betrieben hergestellt.
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. den gesetzlichen Bestimmungen und bauphysikalischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
Schachtwände	Ausführung entsprechend brandschutztechnischer Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
6.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3 cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte 2,0 m
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend (brandfallgesteuerter Freilauftürschließer bei allen Wohnungstüren im Bereich der Druckbelüftungsanlage lt. Behördenerfordernis); Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert. Laubgangtüren werden mit unterem Anschlagprofil ausgeführt (anstatt mit Türstaffel).
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad gekürzt. Beschläge in Leichtmetall, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter bei Türen zwischen Vorraum und Wohnraum (falls vorhanden) mit Glasausschnitt.
6.5.	Innenstiegen Maisonette-Wohnungen
Ausführung	Stahlbeton-Stiege, Tritt- und Setzstufen aus Echtholzfußboden mit Nuttschicht lackiert, entsprechend Bodenbelag im Wohnraum.
Geländer	Geländer aus Stahl mit Stabausfachungen.

6.6.	Böden
Wohnraum / Wohnküche / Zimmer / Flur	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nutzschiene lackiert, mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag wie im Zimmer; Vorraum bei Laubengangwohnungen keramische Fliesen 30/30 cm, samt Sockel.
Übertrittsstufen	Aus Echtholzfußboden mit Nutzschiene lackiert; Oberfläche entsprechend Fußboden im Zimmer.
Bad und WC	Keramische Fliesen 30/30 cm.
6.7.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm; ca. 2,40m hoch / Teilverfliesung im erweiterten Spritzwasserbereich.
WC	Fliesensockel wie Bodenfliesen.
6.8.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.9.	Loggien / Balkone
Böden	Stahlbetonplatte in Sichtbeton und im Gefälle, mit der Möglichkeit eines nachträglichen Aufbaues durch den Mieter (z.B. Holzbelag). Entwässerung mit Loggienentwässerungssystem bzw. Gully
Decken	Stahlbetonplatte Ortbeton roh, entgratet.
Seiten- und Trennwände	Stahlbeton in Sichtbeton oder Stahlkonstruktion mit Füllung.
Geländer	Stahlbeton in Sichtbeton und Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
Pflanztrog	Pflanz-/ Blumentrog aus zementgebunden Platten samt Pflanzsubstrat.
6.10.	Terrassen und Dachterrassen
Böden	Wärmegeämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten im Feinrieselbett. Entwässerung mit Entwässerungssystem bzw. Gully.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
6.11.	Einlagerungsmöglichkeiten
Böden	Einlagerungsräume und Kellergänge: flügelgeglättete Bodenplatte
Wände und Decken	Stahlbeton; zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmung RC3 5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knäuf aus Leichtmetall.
Trennwände	System-Trennwände mit Holzlattung, Metallunterkonstruktion feuerverzinkt (Höhe: ca. 2,20 m – nicht raumhoch)
Lüftung	Türen mit Vorhängeschloss (Zentralsperre). statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.

7. Gebäudetechnik

7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Allgemein	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.
Stromzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler im Elektrotechnikraum im KG. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Netzbetreiber (Wiener Netze) bzw. Energielieferanten (z.B. Wien Energie mit Einzelvertrag).

7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom / Internet
Magenta	Glasfaserkabel im Medienverteiler der Wohnung lt. Vorgaben des Anbieters. Die Nutzung der von Magenta angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Magenta möglich.
A1	Anschluss von A1 im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home). Die Nutzung der von A1 angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und A1 möglich.
Wien Energie	Glasfaserkabel im Medienverteiler der Wohnung lt. Vorgaben des Anbieters. Die Nutzung der von Wien Energie angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Wien Energie möglich.
Medienverteiler	Vom Medienverteiler im Vorraum oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter (Magenta, A1 und Wien Energie) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle installiert. In Maisonette-Wohnungen wird zusätzlich eine 2. Innensprechstelle im 2. Geschoß installiert.
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

7.3.	Elektrotechnik – Installationen (ohne Geräte)
------	---

Schalter	Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Kreuzschalter, bei mehr als 3 Schaltstellen Taster vorgesehen; Ausschalter für Außenlicht (Terrasse, Loggia, Balkon, etc.) im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad, WC.
-----------------	---

Stromkreise

Stromkreise für Steckdosen	3-4
Stromkreise für Licht	2
E-Herd	1
Geschirrspüler	1
Gefriergerät	1
Haustechnik/Handtuchtrockner	1
Waschmaschine	1
Trockner	1
	11-12

Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u> 1 Medienverteiler 1 Schwachstrom (Sicherungen)
---------------------------	---

Auslässe, Steckdosen	<u>Vorraum:</u> 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
-----------------------------	--

Küche / Kochnische:
 1 Deckenauslass
 1 Wandauslass für Beleuchtung
 3 Doppelsteckdosen
 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
 1 Einfachsteckdose für Gefriergerät
 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A)
 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube

- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle
- 1 Lüftungsanschluss nach Erfordernis

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner
- 1 Lüftungsanschluss

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Lüftungsanschluss

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von Telekabel und 1 Doppelsteckdose
- 1 A1-Steckdose und 1 Doppelsteckdose

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
- 1 Doppelsteckdose bei Leerdose

Flur im Obergeschoß bei Maisonetten:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür

Stiege bei Maisonetten:

- 1 Wandauslass

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Wandleuchte
- 1 Feuchtraumsteckdose

E: Einlagerungsmöglichkeit: Keine Installation

7.4.

Heizung / Temperierung

Beheizung durch Bauteilaktivierung

Die Beheizung erfolgt als Niedrigtemperatursystem mittels Bauteilaktivierung der Geschoßdecken; bei Fußböden zu unbeheizten Gebäudeteilen ist zusätzlich eine Fußbodenerwärmung ausgeführt (Top 1 bis 4 / Otto-Preminger-Straße).

Aufgrund der Erwärmung des Bauteils Decke ist mit einem trägen Temperaturverlauf und einem geringen Wärmeeintrag in die oben angrenzenden Räume zu rechnen.

Die Regelung der Bauteilaktivierung erfolgt mittels einer zentralen Thermostatsteuerung im Wohnzimmer, bzw. in der Wohnküche.

Handtuchheizkörper Temperierung

Handtuchheizkörper im Bad; elektrisch betrieben.

Zur Regeneration (Wiedererwärmung) der Tiefensonden wird der Stahlbetondecke in den Sommermonaten über die Bauteilaktivierung Wärme entzogen und dadurch die Wohnung temperiert (gekühlt) Dieses

Montagearbeiten an Decken	System ist jedoch nicht mit der Wirkungsweise eines Klimagerätes vergleichbar. Die Absenkung der Raumtemperatur ist stark von der Lage der Wohnung und natürlich auch vom Benutzerverhalten. Wie bei der Heizung ist mit einem trägen Temperaturverlauf zu rechnen. Die Bäder sind von dieser Temperierung ausgenommen. Da die Beheizung über die Bauteilaktivierung in der Decke erfolgt (Situierung der wassergefüllten Heizschlangen im unteren Bereich der Decke in der gesamten Deckenfläche der Wohnung) darf beim Anbohren der Stahlbetondecke für z.B. Leuchtenmontagen die maximale Bohrtiefe von 3 cm keines Falls überschritten werden, da die Beschädigung des Rohrsystems droht.
Wärmemengenabrechnung	Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Vermieter. Aufgrund der Bauteilaktivierung flächenbezogen jedoch nicht mit individuellen Wärmemengenzähler.

7.5.	Lüftung
Bad und WC	Grundentlüftung aller Bäder, Bad/WC und WC/Duschen mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung im Bad erfolgt mittels Hygrostatsteuerung oder Ein-/Ausschalter. Entlüftung der WC's mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung erfolgt mittels Lichtschalter mit Nachlaufrelais.
Küchen / Kochnischen	Der Anschluss einer Dunstabzugshaube mit Fortluft ist nicht möglich. Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet.
Schalldämmlüfter	Luftnachströmung für die Abluftanlagen über in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter.

7.6.	Sanitäre Einrichtungen
Kaltwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern (Fernablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Vermieter.
Warmwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Warmwasserzählern (Fernablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Vermieter.
Absperrung / Zähler	Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser in den Wohnungsstationen.
Küche bzw. Kochnische	Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen.
Bad / WC	Das Bad ist mit folgenden Sanitär-Einrichtungsgegenständen ausgestattet: Einbaubadewanne oder Duschwanne, weiß. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Einfachwaschtisch. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoff Sitzbrett mit Deckel weiß. Die WC's der Tops 1 bis 39 in der Otto-Preminger-Straße sind als Hänge-WC-Trenntoilettenausgeführt, welche sich von normalen Hänge WC's nur dadurch unterscheiden, dass der Harn separat abgeleitet wird. Siehe dazu auch Punkt 2.6.
Waschmaschine	Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Doppelspindel-Ventil unter dem Waschtisch
Zusatz WC	Die zusätzlichen WC's in Maisonette-Wohnungen sind mit Handwaschbecken ausgestattet.
Dusche	Einbauduschwanne wo geplant, weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur; Ausstattung mit Duschwand. Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Loggien, Balkone	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend).

8. Allgemeine Hinweise

Änderungsvorbehalt	<p>Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt.</p> <p>Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.</p> <p>Im Speziellen können die den Miet-/ Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.</p>
Gewährleistung	<p>Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.</p>
Einrichtung	<p>In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt.</p> <p>Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält. Dies ist in der praktischen Erfahrung begründet, dass standardmäßige Spülen und Herde in den, von den Nutzern ausgewählten Einbauküchen in der Regel nicht hineinpassen und dass eine allfällige Refundierung bei Entfall von Spüle und Herd unverhältnismäßig gering wäre. Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich sind selbstverständlich auch nicht in den Kosten einkalkuliert.</p> <p>Der Nutzer verpflichtet sich allerdings, Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich binnen einer Frist von 2 Monaten ab Übergabe der Wohnung auf eigene Kosten zu beschaffen und funktionstüchtig zu installieren.</p>
Sonderausstattung	<p>Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausgeführt werden (siehe Informationsblatt über Sonderwünsche).</p>
Baustellenbegehungen	<p>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.</p>

C. Projektteam

Bauherr	ARWAG Living in Town GmbH. Würtzlerstraße 15, 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 797 00	
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15, 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 797 00 Projektleiter: DI Wolfram Reinsch	
Vermietung & Verkauf	ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15, 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 797 00 DW 126 Projektleiterin: Mag. ^a Lana Lauringer	
Architekten	gerner gerner plus architekten Mariahilfer Straße 101/3/51 1060 Wien Tel.Nr.: +43 1 596 22 04	heri&salli Schottenfeldgasse 1070 Wien Tel.Nr.: +43 1 907 82 99
Haustechnik	TB Obkircher OG Kreuzgasse 74-76 1180 Wien Tel.Nr.: +43 1 369 39 430	
Statik und Konstruktion	DSP Dorr - Schober & Partner ZT Ges.m.b.H. Baugrubensicherung: Linke Wienzeile 10/3 1060 Wien Tel.Nr.: +43 1 587 61 31 - 0	
Bauphysik	Kern+Ingenieure Münichreiterstraße 55/7 1130 Wien Tel.Nr.: +43 1 990 01 49	
Grünraumplanung	Carla Lo Landschaftsarchitektur Sebastian-Kelch-Gasse 1-3/1/R01 1140 Wien Tel.Nr.: +43 1 890 01 598	
Bauausführender Generalunternehmer	Voitl & Co BaugesmbH Handelskai 94-96/4/4, A-1200 Wien Telefon: +43 1 5353881-38	

Wo das Leben lebt.



Das Zuhause. Der Ort, an dem sich das ganze Leben abspielt. Hier lässt man es sich gut gehen. Hier ist man jung. Hier wird man alt. Glücklich und zufrieden.

Bei manchen ist hier immer was los. Bei manchen ist es ganz ruhig. Manche wohnen mit vielen. Manche nur mit sich. Denn wenn sich hier schon das ganze Leben abspielt, soll es auch so spielen wie man es mag.

Deshalb schaffen wir Orte, an denen all das möglich ist. Sozial. Ökologisch. Innovativ. Und immer mit Leidenschaft für die Lebensfreude. Denn nur wer sich in seinem Umfeld wohl fühlt, kann das Leben in vollen Zügen genießen.

Darum heißt es bei uns:

ARWAG. Wo das Leben lebt.

