



WGA ZT GmbH  
Bloch-Bauer-Promenade 21, A-1100 Wien

Ansprechpartner: Ber  
E-mail: nicolas.berthou@wg-a.com  
Telefon: +43 1 320 35 51-340

Datum: 01.08.2024

## SCHROTTENSTEINGASSE 6, 1220 WIEN NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE

### **Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau**

#### **ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung**

Auf der Liegenschaft Schrottensteingasse 6, 1220 Wien, wird ein Wohnhaus mit 63 Wohnungen und eine unterirdische Garage mit 35 Stellplätzen (davon 2 barrierefrei und 24 auf Doppelparkern) errichtet. Im Keller sind die 63 Einlagerungsräume, Technikräume sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume untergebracht. Im Erdgeschoß vom Bauteil in der Schrottensteingasse befinden sich der Müllraum und der Kinderspielraum für die gesamte Anlage. Im Innenhof sind der Kleinkinder- sowie der Kinder- und Jugend-Spielplatz angeordnet.

#### **VERSORGUNG**

##### Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Zählung erfolgt wohnungsweise. Zusätzlich befindet sich am Dach eine Photovoltaikanlage. Der daraus erzeugte Strom wird für die Allgemeinbereiche genutzt.

##### Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und Warmwasserbereitung wird mit Fernwärme betrieben. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Steuerung der Heizung in der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung - Wohnzimmer). In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizungsverteiler reguliert werden.

Die Allgemeinräume außerhalb der Wohnungen (Kinderspielraum, ...) werden bei Bedarf mit Radiatoren beheizt.

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG****FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Vorräume, Abstellräume

Boden Parkett lt. nachfolgender Bemusterung

Bäder, Duschbäder und WC's

Boden Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal im Verband bzw. mit Fugendurchlauf verlegt.

Wände Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal verlegt bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Verfliesung erfolgt in Bädern im Spritzwasserbereich bis zur Zargenoberkante, in WCs bis OK Spülkasten - ca. 1,2 m. Entlang der übrigen Wände wird ein Sockel verlegt.

Balkone

Plattenbelag in Kiesbett verlegt

Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.

Terrassen: Plattenbelag

Allgemeine Bereiche im Untergeschoß (Parteienkeller und deren Zugänge sowie div. Nebenräume)

Estrich versiegelt

Stiegenhäuser

Keramischer Fliesenbelag, Format 60/60, lt. Bemusterung

Kinderspielraum

Boden Linoleum lt. nachfolgender Bemusterung

**BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE**Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Wände, Decken gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.

Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet bzw. Schienen oder Leisten

Bad, WC

Wände gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept, ab OK Fliesenbelag

Decke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept

Allgemeine Bereiche (Einlagerungsräume, etc.)

Wände, Decken gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept

Stiegenhäuser, Gänge

Wände gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept

Decken gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept

Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

Kinderwagenabstellraum bzw. Fahrradabstellraum, Müllraum

Wände 15 cm Sockel Acryllack bzw. Estrichversiegelung

Decken falls bauphysikalisch erforderlich Dämmung der Decken mit Holzwohle-Mehrschicht-Dämmplatten, zementgebundenen EPS-Dämmplatten oder Dämmplatte aus Glaswolle mit Vlieskaschierung

Kinderspielraum:

Wände gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept

Decke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept

Garage:

Wände, Decken Decke zu beheizten Räumen mit Dämmplatten verkleidet, Flankendämmung an den Wänden

Boden Beschichtung gem. den Vorschriften des Garagengesetzes und lt. Farbkonzept

## FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten die Vorgaben der Bauphysik und die Wiener Bauordnung.

Fenstersystem Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen (lt. Farb- und Materialkonzept)

## SONNENSCHUTZ

EG - 3.OG Jede Wohnung wird mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet (Rollläden, manuell betrieben; im EG versperrbar)

1.DG – 2.DG Raffstores, motorgetrieben, schaltergesteuert; bei Dachflächenfenster außenliegender Sonnenschutz

## TÜREN

### Hauseingangstüren

Rahmen Aluminiumkonstruktionen

Verglasung Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben- Isolierverglasung – Klarglas.

### (Brandschutz-) Türen Allgemein, Stiegenhaus

Zarge, Rahmen und Türblatt Stahlzargen, Stahlblechtürblätter, werksseitigrostgeschützt, RAL-Standardfarben lackiert

### Sicherheitswohnungseingangstüren

Stock Stahlzarge, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept; Brandschutzanforderung lt. Einreichplan; Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2.

Türblatt glattes Türblatt, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept

### Innentüren

Stock Holzumfassungszarge

Türblatt einfach gefälzt, 2 Bänder, Türblatt beidseitig Kunststoffbeschichtet, Türblatt Abstellraum um 0,5 cm gekürzt (Zuluft)

## SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Fabrikate siehe Bemusterung.

### WC

Wand-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

### Waschtisch

Größe ca. 60 x 46 cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

### Handwaschbecken WC

Handwaschbecken Größe ca. 37 x 28 cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

### Badewanne

Einbauwanne ca. 170 x 75 cm mit Wannenußgestell, Wannensiphon und Ablaufventil mit Ablaufgarnitur, verchromt

### Badewannenarmatur

Wannenfüll- und Brausebatterie, Wandarmatur auf Putz samt Handbrause, Brauseschlauch 1,5 m und Brausestangenset, verchromt

### Dusche

Einbaudusche ca. 90 x 90 cm mit Wannenußgestell, Wannensiphon und Ablaufventil mit Ablaufgarnitur, verchromt

### Duscharmatur

Brausebatterie, Wandarmatur auf Putz samt Handbrause, Brauseschlauch 1,5 m und Brausestangenset, verchromt

Waschmaschinenanschluss

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung, bestehend aus Unterputz-Kugelsiphon mit kombiniertem Geräteanschlussventil und Abdeckplatte, verchromt

Küchenanschluss

Doppelspindeldeckventil für Kaltwasser, Eckventil für Warmwasser, Abfluss für Küchenspüle, Installation teilweise auf Putz

Wohnungskühlung (wenn Kühlung lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Siehe Klimatisierung

Eigengärten, Terrassen (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Frostsicherer, selbstentleerender Wasseranschluss (Kemper-Armatur) mit Versorgung aus der Wohnung.

Allgemeine Grünflächen

Allgemeine Grünflächen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper-Armatur).

**ELEKTROINSTALLATIONEN**

Alle Aufenthaltsräume erhalten nicht vernetzte, batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Wohnungen werden mit einer provisorischen Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) übergeben. Der E-Verteiler und Medienverteiler mit Sternförmiger Verteilung ist je nach Platzbedarf entweder im WC, AR oder im Vorraum zu positionieren.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen Telefon und Radio /TV sind nachstehend angeführt:

Wohnungs-Eingangstür

Klingeltaster

Vorräume

1-3 Deckenauslässe mit zwei Wechselschaltern je nach Raumgröße

1 Reinigungssteckdose

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre

1 Rauchwarnmelder Home

Gang

1 Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis

1 Reinigungssteckdose

WC's

1 Deckenauslass

1 Ausschalter

1 Anschluss Ventilator (geschaltet über Nachlaufrelais)

Bäder

1 Deckenauslass

1 Wandauslass über Waschtisch für Spiegelleuchte

1 Serienschalter für Decken- und Wandauslass

1 Waschmaschinenanschluss und 1 Trockneranschluss (Doppel-Schukosteckdose)

1 Doppel-Schukosteckdose mit Klappe beim Waschtisch

1 Einfach-Schukosteckdose bei Handtuchrockner für E-Patrone

1 Anschluss für einen Einzelraumlüfter im Bad, separat geschalten

Abstellräume

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Doppel-Schukosteckdose

Loggien, Terrassen, Balkone

1-2 Wandauslässe, Ausschalter im Wohnraum

1 Schukosteckdose UP mit Klappdeckel

1 Beleuchtungskörper

Leerrohr mit Vorspann und einer Unterputzdose mit Blinddeckel für Außengerät.

Schlafzimmer

- 1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße mit Ausschalter
- 3 Doppel-Schukosteckdosen (2x bei Bett, 1x bei SAT-Anschlussdose)
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 SAT-Leerdose
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Rauchwarnmelder Home

Kinderzimmer

- 1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße mit Ausschalter
- 2 Doppel-Schukosteckdosen (1x bei Bett, 1x bei SAT-Anschlussdose)
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 SAT-Leerdose
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Rauchwarnmelder Home

Wohnraum

- 2-3 Decken- bzw. Wandauslässe mit Ausschalter
- 1 Einfach-Schukosteckdose
- 2 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Dreifach-Schukosteckdose
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Multimediadose verkabelt (A1 Glasfaser)
- 1 Multimedia-Leerdose (wird eventuell mit Alternativanbieter – Magenta – verkabelt)
- 1 Raumthermostat mit digitaler Uhr und einstellbaren Absenkbereich
- 1 Rauchwarnmelder Home

Kochnische Arbeitsbereich

- 1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 1 Schukosteckdose schaltbar
- 1 Anschlussdose E-Herd / 400V
- 1 Einfach-Schukosteckdosen für Kühlschrank
- 1 Einfach-Schukosteckdosen für Geschirrspüler
- 1 Einfach-Schukosteckdosen für Dunstabzug
- 1 Einfach-Schukosteckdosen für Mikrowelle
- 2 Doppel-Schukosteckdosen für Arbeitsbereich

Schalterprogramm

Fabrikat lt. Bemusterung

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle und eine Türklingel neben der Wohnungseingangstüre

Gänge, Stiegenhäuser

Ausführung der jeweiligen Schalter und Notbeleuchtungskörper nach Erfordernis.  
Die Schaltung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; die ausreichende und zweckmäßige Beleuchtung, insbesondere der notwendigen Verbindungswege, wird sichergestellt.

**LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN, EINLAGERUNGSRÄUME**WC's

Mechanische Entlüftung über Dach, Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Badezimmer

Mechanische Entlüftung über Dach, Steuerung über getrennten Schalter mit Nachlaufrelais

Küchen und Kochnischen

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (mieterseitig).

Einlagerungsräume

Statische Lüftung ins Freie

## KLIMATISIERUNG

In allen Wohnungen wird der Einbau einer Klima-Splitanlage vorbereitet.

Nur Dachgeschoßwohnungen: Im 1. und 2. DG (Platzvorhaltung für Außengeräte am Dach vorgesehen, behördliche Bewilligung liegt vor): Vollständige Vorbereitung aller Leitungen, Kabel und Kälteleitungen inkl. LS im E-Verteiler (Anschlussfertig für Innen und Außengeräte) inkl. Kondensatablauf vorverlegt, versorgt in Unterputzbox.

Bei Wohnungen vom Erdgeschoß bis zum 3.OG ist ein Bereich für eine mögliche nachträgliche Aufstellung eines Außengerätes auf den jeweiligen wohnungsbezogenen Freiräumen definiert. Die E-Leerverrohrung wird bis zur Außenwand geführt. Für den Anschluss des möglichen Außengerätes ist bereits ein Bereich mit einer Aussparung in der Außenwand für die erforderliche Durchführung der nachträglichen Verkabelung definiert.

## SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel.

## AUFZUG

Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das 2.DG geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, Beleuchtung.

## TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

### Geländer

Lochblechgeländer lt. Farb- und Materialkonzept.

### Gartentrennung

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Doppelstabmatten verzinkt, beschichtet nach Wahl Architektur (Höhe: 1,20 m).

### Stromanschlüsse

Eine Steckdose sowie eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Terrassen und Balkonen.

## EINLAGERUNGSRAUM

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet. Die Abteilwände werden aus Metall mit PZ-Schloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) und Türdrücker ausgeführt.

## ALLGEMEINES

### Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### Briefkastenanlage

Im Stiegenhaus von Bauteil 1 bzw. im überdachten Zugangsbereich von Bauteil 2 befinden sich die Briefkastenanlagen, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

### Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Im Kellergeschoss befindet sich in jeder Stiege ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Der Boden wird versiegelt, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Beleuchtungskörper lt. Farb- und Materialkonzept (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

### Kinderspielraum

Der Kinderspielraum inkl. Sanitärzelle und Küchenzeile befindet sich im Erdgeschoss von Bauteil 1 und steht für die gesamte Anlage zur Verfügung. Der Spielraum ist mit einem Linoleumboden ausgestattet, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Das WC erhält einen keramischen Bodenbelag, die Wände sind im Spritzwasserbereich verflies. Die Beleuchtungskörper lt. Farb- und Materialkonzept. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Gangbereiche

Beleuchtungskörper und Geländer bzw. Stiegenhaus lt. Farb – und Materialkonzept

Garage

PKW-Stellplätze mit dauerhafter Markierung und Nummerierung.

Vorbereitung von E-Ladestationen (Leerverrohrung/Leistungsbereitstellung). Endausbau als Sonderwunsch.

Doppelparker auf Doppelbühnen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Maximal zulässige Fahrzeughöhe 1,55m, maximal zulässige Fahrzeugbreite 2,10m und maximal zulässige Fahrzeuglänge 5m.

Müllraum

In Bauteil 1 befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Tür mit Feststellvorrichtung.

Außenanlagen Kinder- und Jugendspielplatz

Beleuchtung über Leuchten lt. farb- und Materialkonzept Ausstattung nach Freiraumkonzept.

Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Ö-Normen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der/die AG wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind zu berücksichtigen, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.