

WohnWildnis1210 **1210 Wien, Simone-Veil-Gasse 4**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

EIGENTUM



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

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.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände (wenn bauphysikalisch erforderlich mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale) gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken
Geschoßdecken	Es werden Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die im Erdgeschoss und den Obergeschossen an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Decken im Untergeschoss werden nicht gespachtelt und gemalt, ausgenommen in Stiegenhäusern und Gängen (wie EG und OG). Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung, ausgenommen im Untergeschoss, wenn nicht bauphysikalisch erforderlich.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Dachgärten	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen mit extensiver Begrünung.
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.
Gemeinschaftsterrasse im 3.OG Stiege 2 (160m² + 85m²)	Gehwege mit Betonplatten (im Kiesbett verlegt), Abgrenzung mit Stahlgeländer, Pergola, Sitzmöbeln sowie Hochbeete und extensive begrünte Flächen.
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.

PV-Anlage	Die zur Verfügung stehenden Dachflächen sind mit solaren Energieträgern ausgelegt. Das Mindestmaß gem. Wiener Bauordnung ist eingehalten. Die PV-Anlage befindet sich im Eigentum der ARWAG Energy und wird von dieser in Form einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage betrieben.
2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom / Internet
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta, A1 Telekom bzw. Wien Energie.
2.3.	Aufzug
	Im Hauptstiegenhaus ist ein Aufzug für 13 Personen und 1000 kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug ist mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet.
2.4.	Heizung / Temperierung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt vorwiegend über alternative Energietechnologien durch das Wärmelieferungsunternehmen ARWAG Energy.
Wärmeerzeugung	Die Wärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpenanlagen: Brunnen, Wärmepumpen in der Technikzentrale lt. Planung.
Wärmeverteilung	Die Wärme- Kälteverteilung erfolgt über Verteilleitungen und Installationsschächte zu den einzelnen Nutzungseinheiten.
Absperrung	Die Einzelabsperrung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils innerhalb der Einheit.
Wärmeabgabe	Wärmeabgabe über Niedertemperaturabgabesystem: Bauteilaktivierung der Geschoßdecken, bei Fußböden gegenüber unbeheizt ist eine Fußbodenerwärmung vorgesehen.
Temperierung	Temperierung erfolgt auf Basis erneuerbarer Energiequellen über die Bauteilaktivierung. Die Temperierung erfolgt in den Sommermonaten über die Leitungen der Bauteilaktivierung.
2.5.	Lüftung
Ausführung	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	Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet, das Regen- und Oberflächenwasser wird auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch erneuerbare Energietechnologien über eine Wärmepumpenanlage. Der Betrieb dieser Anlage erfolgt durch ARWAG Energy.
Absperrung	Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
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	Entsprechend behördlicher Auflagen. Elektrisch gesteuerte Brandrauchentlüftung, entsprechend behördlicher Auflagen.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Zugang zur Anlage
Zugangstür / Ausstattung	Alu-Portal mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.

3.2.	Hauseingänge
Eingangsportal	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 Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Pro Stiege: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 digitaler Monitor 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel
3.3.	Stiegenhäuser und geschlossene Gänge
Böden, Stiegenläufe und Podeste (KG bis DG)	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Zu den Räumen der Einlagerungsabteile: Brandschutztüren gem. behördlichem Erfordernis, beschichtet. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet lt. behördlicher Erfordernis.
Lüftung / Fenster / Oberlichten	Natürliche Be- und Entlüftung
Elektroinstallationen	Fenster der Gänge mit Sperrfunktion für Wartungszwecke offenbar. Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird über Bewegungsmelder mit integriertem Lichtfühler geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
3.4.	Fahrradabstellraum Stiege 1 EG (ca. 36 m²) Fahrradabstellraum Stiege 3 EG (ca. 28 m²) Kinderwagenraum Stiege 1 EG (ca. 15 m²) Kinderwagenraum Stiege 2 EG (ca. 9 m²) Kinderwagenraum Stiege 3 EG (ca. 14 m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt ggfs. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren gem. behördlichem Erfordernis, mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall.
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.	Gemeinschaftsraum Stiege 2 und 3 EG (ca. 108 m²) Gemeinschaftsraum Stiege 2 1.OG (ca. 17 m²)
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre gem. behördlichem Erfordernis, mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Steckdosen (kindersicher).
Küchenzeile	Einfache Küchenzeile (2-flammige Herdplatte, Spüle, Unter- und Oberschränke). Stromschaltung über in die Schließanlage integrierte Schlüsselschaltung.
Terrassenbelag	Betonplatten im Feinrieselbett.
Gemeinschaftsgarten	Rasenfläche; Stabgitterzaun oder Maschendraht Höhe rd. 1,00m.

3.5.1.	Behinderten-WC im Gemeinschaftsraum (ca. 5 m²) Stiege 2 und 3 EG
Boden	Ausführung und Ausstattung des Behinderten-WC gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Wände	Feinsteinzeug. Keramische Fliesen bis Zargenoberkante; darüber gespachtelt und gemalt, weiß.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Lüftung	Mechanische Grundentlüftung mittels Einzelventilator, Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter bzw. mittels Flächenschalter mit Kontrollleuchte, 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. 15m²) Stiege 2 EG
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Keramische Fliesen 1,20m hoch, im Bereich hinter den Geräten; darüber gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Decken	Gespachtelt und gemalt, weiß.
Türen	Brandschutztüre gem. behördlichem Erfordernis, mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Abluft mechanisch, hygrostatisch geregelt; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. 1 Niro-Aussgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
Ausstattung	1 Feuchtraumsteckdose 2 Waschmaschinen mit 6kg Fassungsvermögen 2 Kondensattrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über NFC - Kontaktloszahlung.
3.7.	Müllraum (ca. 63m²) Stiege 1 EG
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren gem. behördlichem Erfordernis, 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; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.8.	Putzräume (ca. 15 m²) Stiege 1 u. 2 UG
Böden	Stahlbetonfundamentplatte versiegelt.
Wände	Stahlbeton
Türen	Brandschutztüre gem. behördlichem Erfordernis, mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Sanitär	Aussgussbecken + Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	1 Niro-Aussgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss. Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation. 1 Feuchtraumsteckdose
3.9.	Haustechnik – Wasserübernahmerraum (ca. 7m²) Stiege 1 UG Haustechnik – Energiezentrale / Wärmeübergaberaum (ca. 69m²) Stiege 1 UG Haustechnik – Elektroräume (ca. 26m²) Stiege 1, 2 und 3 UG Haustechnik-Trafo Raum (ca. 32 m²) Stiege 1 UG
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Wärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.

4.	Außenanlagen
Fußwege und Plätze	Beton Besenstrich hell oder Asphalt mit entsprechendem Gefälle.
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 (30 m²)	Ausstattung mit 1 Bank, 1 Mülleimer, 1 Federwippe, und 1 Sandkisten mit Sonnensegel im Spielbereich Fallschutz mit EPDM.
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.
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, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum, den Gemeinschaftsraum, den Elektrozählerraum und den Müllraum sperren kann.
Beschriftung	Es werden alle Allgmeinräume, Zugänge, Stiegenhäuser und Stockwerke analog den behördlichen Vorgaben beschriftet. Bei geförderten Objekten werden zusätzlich Widmungstafeln angebracht.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Holzfenster und Holzfenstertüren werden mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche offenbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Die Fenstertüren werden, wo notwendig, mit einer Metall- oder Glaskonstruktion als Absturzsicherung versehen. Ausführung der Beschläge in RC1 N und im EG in RC2 N und zusätzlich im EG Beschläge für Fenster und Fenstertüren versperrbar.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Wohnungsfenstern werden Außen-Raffstore oder Screens elektrisch betrieben hergestellt. Im Erdgeschoß werden Rollläden elektrisch 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 brandschutztechnischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.

6.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte 2,1m (ohne Paneel) in Abhängigkeit der Raumhöhen, bei Ausstattung der Wohnung mit Klimageräten kann es hier zu Abweichungen kommen.
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse gem. behördlichem Erfordernis, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren	Holzzargen beschichtet, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad gekürzt bzw. bei Holzzargen mit Überlüftung. Beschläge in Edelstahl, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter zwischen Vorraum und Wohnraum als Nurglastüren in Holzzarge.
6.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche / Zimmer / Flur	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nutzschicht lackiert, mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag wie im Zimmer; bei Waschmaschinenanschluss im Abstellraum wie Bad inkl. Sockel.
Übertrittsstufen	Aus Echtholzfußboden mit Nutzschicht lackiert; Oberfläche entsprechend Fußboden im Zimmer.
Bad und WC	Feinsteinzeug Fliesen 30/60 cm.
6.6.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm, ca. 240 hoch (letzte Fliesenreihe wird nicht bis zur Decke geführt).
WC	Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,20m hoch.
6.7.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Poterien / abgehängte Decken nach Erfordernis.
6.8.	Loggien
Böden	Stahlbetonplatte im Gefälle mit Outdoorkeramik auf Stelzlager bzw. im Feinrieselbett bei Dachaufbau. Entwässerung mit Balkonentwässerungssystem bzw. Rigol.
Decken	Stahlbetonplatte gespachtelt und gemalt bzw. Ortbeton roh, entgratet.
Seiten- und Trennwände	Stahlkonstruktion mit Füllung; Farbe laut Architektur.
Geländer	Gemäß Vertragsplan Stahlgeländer mit Lochblechfüllungen.
Gestaltungselemente	Gemäß Vertragsplan Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllung.
6.9.	Balkone
Böden	Stahlbetonplatte im Gefälle mit Outdoorkeramik auf Stelzlager. Entwässerung mit Balkonentwässerungssystem bzw. Rigol.
Geländer	Stahlgeländer mit Lochblechfüllungen; Farbe laut Architektur.
Seiten- und Trennwände	Gemäß Vertragsplan Stahlkonstruktion mit Füllung.
Gestaltungselemente	Gemäß Vertragsplan Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllung.
6.10.	Terrassen und Dachterrassen
Böden	Wärmegeämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Outdoorkeramik im Feinrieselbett. Entwässerung mit Rigol bzw. Gully.
Tröge Stiege 2 Top 27	Laut Planung Pflanztrog mit Rankgerüst. Vorbereitet für Bepflanzung durch Nutzer.
Geländer	Stahlgeländer mit Lochblechfüllungen; Farbe laut Architektur.
Seiten- und Trennwände	Gemäß Vertragsplan Stahlkonstruktion mit Füllung.
Gestaltungselemente	Gemäß Vertragsplan Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllung.

6.11.	Eigengärten mit Terrassen
Tröge Stiege 2 Top 4	Die Eigengärten werden, so möglich, eben hergestellt. Gefälle können aufgrund natürlicher Gegebenheiten vorkommen. Größere Niveauunterschiede, wie Böschungen, Sprünge in der Höhenlage, etc. sind in den Planunterlagen dargestellt.
Bodenbelag Terrassen	Laut Planung an der Grundgrenze Pflanztröge. Vorbereitet für Bepflanzung durch Nutzer
Einzäunung	Outdoorkeramik im Feinrieselbett.
Optionale Aufstellplatz Gartenbox	Stabgitterzaun oder Maschendraht Höhe rd. 1,00m, mit versperrbarer Türe (Zentralsperre).
Putzschächte	Lage entsprechend Vertragsplan. Unterbau Gartenbox ist durch Eigentümer herzustellen.
Regensinkkästen / Regenfallrohre	Putzschächte (PS) für Regenwasserkanal gemäß Vertragsplan. Diese müssen für Wartungs- und Reinigungsarbeiten zugänglich gehalten werden.
	Regensinkkästen und Regenfallrohre gemäß Vertragsplan. Diese müssen für Wartungs- und Reinigungsarbeiten zugänglich gehalten werden.
6.12.	Einlagerungsmöglichkeiten
Böden	Einlagerungsräume Stiege 1 Stahlbeton flügelgelättet, Kellergänge beschichtet.
Wände und Decken	Einlagerungsräume Stiege 2 u. 3 Estrich, Kellergänge beschichtet.
Türen (zu Gang und Stiegenhaus)	Stahlbeton; zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Trennwände	Brandschutztüren gem. behördlichem Erfordernis, mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall.
Lüftung	Raumhohe System-Trennwände mit Holzlattung.
Elektroinstallationen	Türen mit Einbauschloss (Zentralsperre) und Drückergarnitur.
	Statische Be- und Entlüftung.
	Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
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. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Energielieferanten (Einzelvertrag) bzw. zusätzlich Netzbetreiber (Wiener Netze/Einzelvertrag).
7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom / Internet
Magenta	Der Anschluss von Magenta im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters wird zur Verfügung gestellt.
A1 Telekom	Die Nutzung der von Magenta angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Magenta möglich.
Wien Energie	Anschluss von A1 Telekom im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home). Die Nutzung der von A1-Telekom angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und A1-Telekom möglich.
Medienverteiler	Führen eines Glasfaserkabels bis in den Medienverteiler 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.
	Vom Schwachstromverteiler im Vorraum oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter (Magenta, A1 Telekom 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	Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle 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 und WC.
-----------------	--

Stromkreise	Wohnungsgröße	bis 50m ²	bis 75m ²	bis 125m ²	ab 125m ²
	Stromkreis für Steckdosen	2	3	4	5
	Stromkreis für Licht	1	1	2	2
	E-Herd	1	1	1	1
	Geschirrspüler	1	1	1	1
	Gefriergerät	1	1	1	1
	Waschmaschine	1	1	1	1
	Trockner	1	1	1	1
	GESAMT	8	9	11	12

Zusätzlicher Gerätestromkreis für Backrohr.

Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u> 1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss 1 Stromunterputzverteiler
---------------------------	--

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 leerverbohrt mit Vorspann zum Medienverteiler 1 Doppelsteckdose bei Leerdose 1 Zentralschalter für Lüftungssteuerung 1 Leerdose verbohrt mit Vorspann zur optionalen Alarmzentrale
-----------------------------	--

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 Einfachsteckdose für Backrohr

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch (ohne Schalter)
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner
- 1 Lüftungsanschluss
- 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Lüftungsanschluss

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 1 Raumthermostat
- 2 Doppelsteckdosen

- 1 Magenta Anschlussdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 A1 Telekom-Anschlussdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 Leerdose für optionalen Wien Energie-Internet Anschluss
- 1 Leerdose verrohrt mit Vorspann zur optionalen Alarmzentrale

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
- 1 Leerdose verrohrt mit Vorspann zur optionalen Alarmzentrale

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe bzw. Decke
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 1 Leerdose mit Netzanschluss und Vorspann zum
- 1 Anschlussdose für optionale Alarmzentrale
- 1 Lüftungsauslass (nur wenn WM-Anschluss im AR)

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Wand- oder Deckenauslass
- 1 Feuchtraumsteckdose

Einlagerungsmöglichkeit: (Feuchtraum-Aufputzinstallation)

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

7.4.**Heizung / Temperierung****Beheizung durch Bauteilaktivierung**

Die Beheizung erfolgt als Niedrigtemperatursystem mittels Bauteilaktivierung der Geschoßdecken; bei Fußböden zu unbeheizten Gebäudeteilen ist eine Fußbodenerwärmung ausgeführt.

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

Die Regelung erfolgt mittels zentraler Thermostatsteuerung vorrangig in der Wohnküche.

Situierung des Heizungsverteilers Bauteilaktivierung vorrangig im WC, Bad, Abstellraum, Vorraum oder Gangbereich beim Schacht. Die Nachrüstung mit Thermostatsteuerungen (Funksteuerung) und elektrischen Stellmotoren für die einzelnen Zimmer ist auf Sonderwunsch möglich.

Situierung des Verteilers Fußbodenerwärmung (bei Wohnungen zu unbeheizten Gebäudeteilen) in Zwischenwänden vorrangig im Vorraum.

Handtuchheizkörper Temperierung

Handtuchheizkörper im Bad; elektrisch betrieben.

In den Sommermonaten wird der Stahlbetondecke über die Bauteilaktivierung Wärme entzogen und dadurch die Wohnung temperiert. Dieses 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 abhängig. Wie bei der Heizung ist mit einem trägen Temperaturverlauf zu rechnen. Im Heizbetrieb ist keine Temperierung möglich und umgekehrt.

Montagearbeiten an Decken

Die Bäder sind von dieser Temperierung ausgenommen.

Da die Temperierung und großteils 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 keinesfalls überschritten werden, da die Beschädigung des Rohrsystems droht.

Wärmebezug / Verrechnung

Die Zählung der Wärme/Temperierung erfolgt zentral. Die Abrechnung der Nutzungseinheiten erfolgt im Zuge der Betriebskostenabrechnung nach Wohnnutzfläche (ohne Loggia) der Nutzungseinheit.

Rauchfang-Einzelanschluss	Die Wohnungen im OG.4 Stiege 2 und 3 - Top 2.30, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23 und 3.24 – erhalten einen Rauchfang-Einzelanschluss in entsprechender Dimensionierung (i.d.R. DN 18), an den ein Einzelofen (Sonderwunsch) bis zu einem Gewicht von 350kg mit einer Aufstandsfläche von 50/50 cm angeschlossen werden kann. Bei höherem Gewicht des Ofens bzw. bei einem Ofen mit Einzelfüßen sind zusätzliche konstruktive Maßnahmen (Estrichbewehrung, Fugenausbildung, höherwertige Trittschalldämmung bzw. Maßnahmen an Tragkonstruktion) erforderlich, welche als Sonderwunsch zu beauftragen sind.
7.5.	Kühlung DG Stiege 2 u. 3. Betrifft folgende Tops: Top 2.29, 2.30, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23 und 3.24 Vorbereitung zur Kühlung der Wohnungen im obersten Geschoss über nutzerseitig beizustellende Split-Klima-Geräte. In den betreffenden Wohnungen wird die Leitungsführung der Kältemittel- und Steuerleitungen vom Wohnraum bis über Dach sowie die Herstellung der Kondensatleitungen ausgeführt. Weiters ist im E-Verteiler ein eigener Stromkreis mit Versorgungsleitung bis zum Aufstellplatz des Außengerätes vorgesehen. Für das Klima-Außengerät am Dach ist jeweils ein entsprechender Aufstellplatz definiert. Die Durchführung eines behördlichen Genehmigungsverfahrens und die weitere Errichtung der Anlage erfolgen durch den Nutzer. Die Genehmigung der zuständigen Hausverwaltung ist vom Nutzer einzuholen.
7.6.	Lüftung
Bad und WC	Grundentlüftung aller Bäder, Bad/WC, WC/Duschen und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter (im WC mit Nachlauffunktion). Mit einem Schalter im Eingangsbereich der Wohnung kann zwischen einem hygrostatisch geregelten Anwesenheitsbetrieb und einem Grundlüftungsbetrieb bei Abwesenheit gewählt werden.
Schalldämmlüfter	Luftnachströmung für die Abluftanlagen über in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter.
7.7.	Sanitäre Einrichtungen
Kaltwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern (Funkfernablesung). Die Abrechnung nach Verbrauch erfolgt im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Situierung der Absperr- und Zählereinrichtung für Kaltwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Warmwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Warmwasserzählern (Funkfernablesung). Die Warmwassererzeuger erfolgt mittels Wärmepumpen in einer zentralen Anlage, welche sich in einem Technikraum befindet. Die Abrechnung nach Verbrauch erfolgt im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Küche bzw. Kochnische	Für die Spüle ist ein Warmwasser-Anschluss und ein gemeinsamer Kaltwasser-Anschluss für den Geschirrspüler sowie ein Ablaufanschluss vorgesehen.
Bad / WC	Das Bad ist mit Sanitär-Einrichtungsgegenständen ausgestattet: Gemäß Vertragsplan <u>Einbaubadewanne</u>, weiß, mit mittigem Abfluss. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Gemäß Vertragsplan <u>Einfach-Waschtisch</u> oder <u>Doppel-Waschtisch</u> aus Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss.

Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoff Sitzbrett mit Deckel weiß.
Handwaschbecken im WC.
Gemäß Vertragsplan Einbauduschwanne bodennah; Ausstattung mit Duschwand.
Aufputz Brauseanlage sowie Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Loggien, Balkonen, Dachterrassen und Eigengärten.

**Loggien, Balkone,
Dachterrassen
und Eigengärten**

8.

Allgemeine Hinweise

Änderungsvorbehalt

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt.

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.

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.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

Gewährleistung

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.

Einrichtung

In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt.

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.

**Sonderausstattung (direkt
mit Generalunternehmer)**

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

Diese Sonderwünsche sind direkt zwischen Wohnungseigentümer und dem Generalunternehmer abzuhandeln. Der Bauherr haftet nicht für diese Sonderwünsche.

Baustellenbegehungen

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.

C. Projektteam

Bauherr

ARWAG Wohnpark Immobilienvermittlungs m.b.H.
Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
Tel.Nr. +43 1 797 000

Baubetreuung

ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H.
Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
Tel.Nr. +43 1 797 00 DW 417
Projektleiter Ing. Thomas Schweighofer

Sonderwunschbetreuung

ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H.
Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
Tel.Nr. +43 1 797 00 DW 417
Projektleiter Ing. Thomas Schweighofer

Vermietung & Verkauf

ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H.
Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
Tel.Nr. +43 1 797 00 DW 125
Wolfgang Tröscher

Architekt

U.M.A. Architektur-Ziviltechniker GmbH
Trautsongasse 3/2, 1080 Wien
Tel.Nr.: +43 1 720 68 44
Projektleiter DI Djordje Milosevic

Konsulent für Haustechnik

JAUK KG
Linzer Straße 27, 4212 Neumarkt i.M.
Tel.Nr.: +43 7941 6904
Manfred Jauk

Konsulent für Elektrotechnik

TB-AP
Birkengasse 24, 2751 Steinabrückl
Tel.Nr.: +43 2622 42430
Ing. Alexander Plank

Konsulent für Statik und Konstruktion

Dorr – Schober & Partner ZT GmbH
Linke Wienzeile 10, 1060 Wien
Tel.Nr.: +43 1 587 61 31 - 50
DI Manfred Weber

Konsulent für Bauphysik

Kern+ Ingenieure Ziviltechniker GmbH
Breitenfurter Straße 231/4, 1230 Wien
Tel.Nr.: +43 1 990 01 49
Projektleiter/ DI Birnbauer

Bauausführender Generalunternehmer

STRABAG SE
Donau-City-Straße 9, 1220 Wien
Tel.Nr.: +43 1 224220
Projektleiter Ing. Franz Schiller