

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND: DEZEMBER 2019

Linke Wienzeile 280

A-1150 Wien, Linke Wienzeile 280

MIETWOHNUNGEN

ALLGEMEIN:

Erschließung, Allgemeinflächen und Freiräume:

Die Wohnhausanlage, welche über insgesamt 192 Wohneinheiten sowie ein Geschäftslokal verfügt, wird über zwei Treppenhäuser erschlossen. Die Zugänge zu den Treppenhäusern befinden sich an der Linken Wienzeile ON280 (Ordnungsnummer 280, Stiegenhaus 2) und an der Jheringgasse ON2 (Ordnungsnummer 2, Stiegenhaus 1). Beide verfügen über Aufzüge vom 2. Untergeschoß bis ins Dachgeschoß. Der Baukörper erstreckt sich entlang der Linken Wienzeile mit 7 Obergeschoßen und einem Dachgeschoß. Auf Höhe des Eingangs an der Linken Wienzeile setzt sich der Baukörper mit einem Quertrakt im Hofbereich mit 6 Obergeschoßen und einem Dachgeschoß fort. In diesem Bereich befindet sich im Erdgeschoß eine Waschküche und ein Gemeinschaftsraum mit Zugang zum Hofbereich, wo sich ein getrennter Kleinkinder- und Kinderspielplatz befinden. Im Stiegenhaus 2 befinden sich ab dem Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Ebenfalls im Erdgeschoss sind die Müllräume für Wohnungen untergebracht, welche barrierefrei erreichbar sind. Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss mit Eingang an der Jheringgasse, Ecke Linke Wienzeile. Stiegenhaus 1 und 2 sind vom 1. bis zum 6. Obergeschoss durch einen Gang verbunden.

Einlagerungsräume:

Die Einlagerungsräume befinden sich größtenteils im 2. Untergeschoß, teilweise aber auch in den Obergeschoßen der Stiege 2.

PKW- Abstellplätze:

Für die 147 PKW-Abstellplätze steht eine zweigeschoßige Tiefgarage zur Verfügung, welche über eine Rampe von der Linken Wienzeile aus erschlossen wird. Von den 147 PKW-Abstellplätzen stehen 77 Stellplätze für Wohnungen, 50 Stellplätze für das Geschäftslokal und 20 Stellplätze für Anrainer zur Verfügung. Die Stellplätze für das Geschäftslokal befinden sich im 1. UG. Die Zufahrt in das zweite Untergeschoss wird zusätzlich durch ein Sektionaltor geregelt.

Technische Infrastruktur:

Im 1. Untergeschoß der Wohnhausanlage befindet sich eine Transformationsanlage, welche die Wohnhausanlage mit Strom versorgt, eine Fernwärmeübergabestation, welche die Wohnhausanlage mit Wärmeenergie für Warmwasser und Heizung versorgt und eine Kältemaschine, welche die Kühlleistung zur Verfügung stellt.

Energieeffizienz:

Daten gem. Energieausweis vom 30.08.2019:
Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten.

- Spezifischer Heizwärmebedarf ($HWB_{Ref, SK}$) A, $HWB = ca. 22,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE_{SK}}$) A, $f_{GEE} = ca. 0,82$

SK = Standortklima
Ref = Referenzausstattung zwecks Vergleichbarkeit

Rechtsform:

Freifinanzierte Mietwohnungen ohne Förderung

Termine:

Baubeginn:	05/2018
Geplante Fertigstellung:	05/2020
Geplante Übergabe:	06/2020

Grundstück:

Ort: 1150 Wien
Straße: Linke Wienzeile 280
Gst. Nr.: 1581
EZ: 1789
KG: 01306 Rudolfsheim

Flächen:

Grundstück:	ca. 3.613 m^2
Wohnungen Nutzfläche:	ca. 9.076 m^2 (inkl. Loggia)
Geschäftslokal Nutzfläche:	ca. 1.218 m^2

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. BAUAUSFÜHRUNG:

1.1 FUNDIERUNG:

- Fundierung laut Statik, Stahlbetonfundamentplatte in technisch dichter Ausführung, Anforderungsklasse A2.

1.2 KELLERMAUERWERK:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton in technisch dichter Ausführung, Anforderungsklasse A2 mit Fugen- oder Quellbändern in Arbeits- und Dehnfugen.

1.3 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ KELLERDECKE:

- Feuchtigkeitsabdichtung dreilagig

1.4 GESCHOßMAUERWERK:

- Stahlbetonwände bewehrt aus Ortbeton, Halfertigteilen und Vollfertigteilen. Außenmauer mit Wärmedämmverbundsystem und 12-14 cm Wärmedämmung an den Fassaden.

1.5 ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser, beidseitig beplankt; Ausführung gemäß Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz und Nutzung (Feuchtraum).

1.6 GESCHOßDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton und Halfertigteilen.

1.7 LOGGIEN - UND BALKONPLATTEN:

- Loggien-/Balkonplatten aus Fertigteilen, thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt

1.8 STIEGENHÄUSER:

- Stahlbeton - Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch gelagert. Podeste mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung.

1.9 DACHKONSTRUKTION - FLACHDACH:

- Umkehrdach mit Gefällebeton, Elastomerbitumenbahn mit Kunststoffvlieseinlage, extensive Begrünung und bekiest.

1.10 KONSTRUKTIONSAUFBAU - TIEFGARAGENDECKE

- Umkehrdach mit Gefällebeton, Elastomerbitumenbahn mit Kunststoffvlieseinlage und intensiver Begrünung. Teilweise höhere Substratschichten gemäß Außenanlagenplan (Bepflanzung) und begehbaren Flächen.

1.11 FASSADENGESTALTUNG:

- Vollwärmeschutzfassade mit Silikatputz, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt.

1.12 INNENWANDPUTZ:

- Wand- und Deckenflächen aus Beton mit glatter Schalung hergestellt. In den Obergeschoßen gespachtelt, in den Untergeschoßen teilweise gespachtelt.

1.13 LOGGIEN-, BALKON- UND TERRASSENGELÄNDER, TRENNWÄNDE:

- Geländer als Stahlkonstruktion mit Flachstahlschwertern, Füllung aus Flachstahl, Oberfläche verzinkt und pulverbeschichtet oder als Stahlbetonbrüstung. Höhe mind. 100 cm bzw. 110 cm laut Bauordnung
- Trennwände teilweise aus verzinkten und pulverbeschichteten Profilrohren mit Füllung aus satiniertem Glas, teilweise aus Stahlbeton Fertigteilelementen

1.14 GLAS-SCHIEBEELEMENTE:

- Straßenseitig im 1. OG bis 6. OG sind die Fenster und Loggien zusätzlich mit vorgesetzten Glas-Schiebeelementen mit Sonnenschutzverglasung ausgestattet. Diese können aus technischen Gründen auch im geöffneten Zustand tlw. in die Fensterfläche der dahinterliegenden Fenster ragen.
 - Anzahl der Elemente: 1 bis 3 Stück
 - Elementhöhe: ca. 1,4 bis 2,4 m, Elementbreite: ca. 1,1 bis 1,5 mabhängig von den jeweiligen Loggien - und Fenstergrößen
Die Tönungen (grün und bronze) erfolgen gemäß Gestaltungskonzept Architekt

1.15 STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion mit Stahlblechfüllung, beidseitiger Handlauf aus Rundrohren, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt

1.16 HAUSEINGÄNGE: (STIEGENHAUSZUGÄNGE, FAHRRADABSTELLRAUM EG)

- Eingangsportale aus wärmegeämmten Aluminium - Hohlprofilen, beschichtet mit Isolierverglasung und Türschließer. Die Stahlblechtüre zum Fahrradabstellraum ist eine selbstschließende Brandschutztüre.

1.17 ALLGEMEINTÜREN: (MÜLLRAUMTÜREN, KINDERWAGEN- UND FAHRRADRÄUME, ETC.)

- Stahlblechtüren beschichtet, selbstschließende Brandschutztüren, RAL-Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt, teils mit Zuluft-Gitter im Türblatt

1.18 AUFZÜGE:

- 1 Aufzug bei Stiege 1 mit Kabinenabmessung B/T: 110 x 140 cm
- 2 Aufzüge bei Stiege 2 mit Kabinenabmessung B/T: 110 x 210 cm
- Aufzug ohne Maschinenraum, zweischalige Schachtausführung
- Fahrgeschwindigkeit mind. 1 m/s

1.19 DACHENTWÄSSERUNG / NIEDERSCHLAGSWÄSSER:

- Flachdachentwässerung über Dacheinläufe sowie außen- und innenliegende Abfallrohre.
- Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys.
- Ableitung tlw. in den öffentlichen Kanal und tlw. Versickerung über einen Sickerschacht auf eigenem Grund. Daher dürfen die Freiflächen der Wohnungen nicht verunreinigt werden.

1.20 ABWASSERBESEITIGUNG:

- Einleitung in den Ortskanal

1.21 WASSERVERSORGUNG:

- Durch das öffentliche Wassernetz

1.22 KOMMUNIKATION:

- A1 – Verkabelung über Medienverteiler bis in eine Leerdose im Wohnzimmer und Anschlussmöglichkeiten in sämtlichen Zimmern über Leerverrohrung vom Medienverteiler.
- Magenta (vormals UPC) – Verkabelung über Medienverteiler bis zu einer Anschlussdose im Wohnzimmer
- Ein Unterputz-Medienverteiler (3-reihig) in jeder Wohnung.

2. WOHNUNGEN:

2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Kunststoff mit Aludeckschalen (außen), Farbe innen: weiß, Farbe außen: gemäß Gestaltungskonzept Architekt
- Verglasung: Dreifachisolierverglasung
- Schalldämmmaß: $R_w = 38-44$ dB (Prüfstandwert)
- U_w -Wert: ca. $0,8-1,0$ W/m²K
- Innenfensterbank weiß, aus melaminharzbeschichteten Spanplatten mit gerundeter Vorderkante, Außenfensterbank Alu pulverbeschichtet, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt, Trittfestigkeit bei Terrassentüren
- Beschlag Edelstahl mit Türbeschlag abgestimmt
- Straßenseitig: Frischluftnachström - Elemente in der Wand; Hofseitig: Lüftung über Fenster-spaltstellung

2.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

- Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse, glatte Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche; Stahlzargen beschichtet.
- Drückergarnitur Edelstahl mit Knauf, Zylinder, Namensschild mit integriertem Türspion und Topnummer
- Einbruchshemmung; RC III
- Klimakategorie: C
- U_D -Wert: ca. $1,4$ W/m²K
- Schalldämmmaß: $R_w = 42$ dB (Prüfstandwert)
- Farbe Türblatt innen: weiß
- Farbe Türblatt außen: gemäß Gestaltungskonzept Architekt
- Stahlzarge: gestrichen gemäß Gestaltungskonzept Architekt
- Türstopper: wo möglich am Boden montiert, ansonsten Wandmontage

2.3 INNENTÜREN:

- Innentüren: aus glatten Röhrenspantürblättern in weiß
- Stahlzarge: weiß beschichtet
- Türblatt: einfach gefälzt
- Beschläge: in Edelstahl auf Fensterbeschläge abgestimmt

2.4 SONNENSCHUTZ:

- Straßenseitig im Dachgeschoß: Sonnenschutz als Außen-Raffstore, elektrisch betrieben, Steuerung über batteriebetriebenen Funk-Wandtaster
- Straßenseitig im 1. OG bis 6. OG: vorgesezte Glas-Schiebeelemente mit Sonnenschutzverglasung
- Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt

2.5 FUßBÖDEN:

Wohnküche:	Klebparkett versiegelt
Zimmer:	Klebparkett versiegelt
Gang:	Klebparkett versiegelt
Vorraum:	Klebparkett versiegelt
Küche:	Klebparkett versiegelt

Abstellraum:	Klebeparkett versiegelt
Klebeparkett:	Holzstabparkett Fabrikat Weizer Strip 45 Eiche Struktur
Bad:	Keramischer Belag inkl. tlw. Sockelfliesen
WC:	Keramischer Belag inkl. tlw. Sockelfliesen
Keramischer Belag:	RAK Gems – Sandfarben 30x60 cm

2.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKONEN UND TERRASSEN:

- Betonplatten 50 x 50 cm im Kiesbett

2.7 WÄNDE UND DECKEN:

- einfarbig mit Dispersionsanstrich (weiß)
- Wände im Bad: Keramischer Wandbelag bis ca. 2,1 m
- Wände im WC: Rückwandverkleidung der Vormauerung bis ca. 1,45 m mit keramischem Wandbelag

Keramischer Wandbelag: Marazzi Kerama 30x60 cm, weiß matt

2.8 HEIZUNG/TEMPERIERUNG (KONDITIONIERUNG) UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Die Wohnhausanlage wird über die Fernwärme über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung im 1. Untergeschoß versorgt.
- Die Heizperiode beginnt grundsätzlich am 15.09. und endet grundsätzlich am 15.05.
- In der Heizperiode werden Wohnräume bzw. Aufenthaltsbereiche, Bäder und Vorräume beheizt. WCs, sowie Abstellräume werden nicht beheizt.
- Die höchsten Temperaturen können nur bei einer durchgängigen Beheizung der Wohnung erreicht werden, da es sich bei Fußbodenheizung und Betonkernaktivierung um funktionsträge Systeme handelt.
- Im Bad wurde zusätzlich ein Elektroheizkörper installiert (ganzjährig betriebsfähig), welcher über einen Schalter bedient wird.

Wohnungen hofseitig:

- Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung
- Gesteuert wird mittels Raumbediengerät im Wohnzimmer

Wohnungen straßenseitig:

Die Beheizung erfolgt mittels Betonkernaktivierung über die Decke.

Zusätzlich zur Beheizung der straßenseitigen Wohnungen kann über die Betonkernaktivierung auch eine Temperierung (Raumtemperaturreduzierung in der Kühlperiode) der Zimmer erfolgen.

Im 1. OG sowie im DG ist zusätzlich eine Fußbodenheizung zum Beheizen verbaut.

In diesen Geschoßen wird die Fußbodenheizung nur für das Heizen, und die Betonkernaktivierung nur für das Temperieren verwendet.

- Die Temperierung kann grundsätzlich außerhalb der Heizperiode, also in der Periode vom 16.05. bis 14.09. aktiviert werden.
- Unterschreitet die Außentemperatur in diesem Zeitraum an drei aufeinanderfolgenden Tagen 12°C wird die Anlage auf den Heizbetrieb umgeschaltet. Eine Temperierung ist dann nicht möglich, da das System nur entweder Heizen, oder Temperieren kann.
- Die geringsten Temperaturen können nur bei einer durchgängigen Temperierung der Wohnung erreicht werden, da es sich bei der Betonkernaktivierung um ein funktionsträges System handelt.

- Gesteuert wird mittels Raumbediengerät im Wohnzimmer.
- Um zwischen Heizen und Temperieren zu wechseln ist es notwendig am Raumbediengerät umzuschalten.
- Der Verteiler für die Betonkernaktivierung befindet sich an der Decke in einem Nebenraum.
- Die Lage des Verteilers für die Fußbodenheizung ist im Verwertungsplan ersichtlich.

Ablesung, Abrechnung, Verbrauchsmessung:

- Die Ablesung und Abrechnung der Zähler erfolgt durch den Energieversorger bzw. über deren Vertragspartner.
- Die Verbrauchsmessung erfolgt separat für jede Wohnung mittels Durchflusszähler mit Funkablesung für Heizung / Temperierung, Warm- und Kaltwasser.
- Die Zähler sitzen im Schacht im WC/Bad/Küche sowie am Gang (Anordnung der Revisions-türen, nach technischen Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung).

2.9 EINBAUKÜCHEN:

Jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, inklusive Geräten. Korpusse, Fronten und die Rückwand sind weiß, die Arbeitsplatte ist grau.

Die Küche enthält folgende Geräte:

- Kühlschrank: Siemens
- E-Herd: Siemens
- Backofen: Siemens
- Geschirrspüler: Siemens
- Dunstabzug (Umluft): Siemens
- sowie Spüle und Armatur und bei Bedarf ein Untertisch - Speicher.

2.10 SANITÄR - INSTALLATION:

Bad:	<p>Badewanne ca.170x75 cm, weiß, (Kaldewei Saniform plus) inkl. Wannenfüße, mit Wannenfüll- und Brausebatterie mit Thermostat (hansgrohe Ecostat), inklusive Handbrause, Duschschauch und Brausestange (Grohe Tempesta 100).</p> <p>Waschtisch ca. 60x48 cm, weiß (Laufen Pro), mit Einhandhebelmischer (Grohe Concetto).</p> <p>Dusche (nur wenn im Plan eingezeichnet): Duschtasse Stahl-Email, weiß, ca. 90x90 cm (Kaldewei Cayonoplan), mit Wannen-träger, Duscbatterie mit Thermostat (hansgrohe Ecostat) inklusive Handbrause, Duschschauch und Brausestange,</p> <p>Duschwand (PROVEX Look LE Profile Aluminium, ESG) für Duschtasse,</p> <p>E-Sprossenheizkörper (Bemm Ares E (172/58 cm) bzw. in Top 186 &187 146/58 cm) mit Wandanschluss und Schalter beim Waschtisch,</p> <p>Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Leerverrohrung Wäschetrockner.</p>
WC:	<p>Hänge-WC: Wandtiefspülklosett, weiße Keramikschale (Laufen Pro Wand-WC) mit WC-Sitz und Deckel, sowie integrierem Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spültechnik.</p>
Terrassen:	<p>1 Kaltwasseranschluss frostbeständig in den Wohnungen Top 181, Top 186 und Top 187</p>

2.11 LÜFTUNG:

In den Bädern sowie WC's wurden Ventilatoren verbaut. Die Steuerung der Ventilatoren unterscheidet sich allerdings bei hofseitigen und straßenseitigen Wohnungen.

Wohnungen hofseitig:

- Bad: Stufe 1 wird über den Schalter (unterhalb des Bad-Lichtschalters) aktiviert.
Stufe 2 wird über das eingebaute Hygrostat bei zu hoher Luftfeuchtigkeit automatisch aktiviert und wieder deaktiviert
- WC: wird über den Schalter (unterhalb des WC-Lichtschalters) aktiviert.
Nach Deaktivierung über den Lichtschalter läuft der Ventilator eine gewisse Zeit über das Nachlaufrelais weiter

Wohnungen straßenseitig:

- Bad: Stufe 1 ist ständig aktiviert und nicht abschaltbar.
Stufe 2 wird über den Schalter (unterhalb des Bad-Lichtschalters) oder über das eingebaute Hygrostat bei zu hoher Luftfeuchtigkeit automatisch aktiviert und wieder deaktiviert
- WC: wird über den Schalter (unterhalb des WC-Lichtschalters) aktiviert.
Nach Deaktivierung über den Lichtschalter läuft der Ventilator eine gewisse Zeit über das Nachlaufrelais weiter

Frischluftnachströmung

- Straßenseitig sitzt eine Frischluft-Nachstromöffnung je Wohneinheit in der Außenwand
- Hofseitig erfolgt die Frischluftnachströmung manuell über die Fensterspaltstellung der Fenster

2.12 ELEKTRO - INSTALLATION:

Schalterprogramm:	Legrand Niloe, Farbe ultraweiß, glänzend
Wohnküche:	2 Deckenauslässe 3-5 Steckdosen 1 Doppel-Steckdose 1 Raumthermostat, 1 TV-Dose (Satellit) 1 Medienanschluss für Magenta (vormals UPC) 1 UP- Leerdose (z.B. Mediendose) 1 Leerrohr für A1 1 Heimrauchmelder (Batterie)
Zimmer:	1 Deckenauslass 5-8 Steckdosen, 2 UP- Leerdose Multimedia 1 Heimrauchmelder (Batterie)
Küche:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass (üb. Waschbecken) 2-3 Arbeitssteckdosen über der Arbeitsplatte 1 Anschluss E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, 1 UT-Speicher (bei Bedarf)
Bad:	1 Deckenauslass 1 Anschluss und Ausschalter für E-Badheizkörper 1 Wandauslass über Waschbecken 2 Steckdosen (bei Waschbecken) 1 Anschluss für Waschmaschine 1 UP-Leerdose neben Steckdose WM für Trockner

WC:	1 Deckenauslass
AR:	1 Decken- oder Wandauslass 1 UP Medienverteiler und UP Wohnungsverteiler (wenn nicht in VR)
VR:	1-2 Deckenauslässe 1-2 Steckdosen 1 Audio-Gegensprechanlage mit Türöffner 1 Heimrauchmelder (Batterie) 1 UP Medienverteiler und UP Wohnungsverteiler (wenn nicht in AR)
Freiflächen:	1 Wandauslass mit Beleuchtungskörper, 1 Steckdose mit Deckel

2.13 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:

- A1 – Verkabelung mittels LWL-Kabel bis zur Leerdose im Wohnzimmer und Anschlussmöglichkeiten in sämtlichen Zimmern über Leerverrohrung vom Medienverteiler
- Magenta – Verkabelung und Anschlussdose im Wohnzimmer sowie Anschlussmöglichkeiten in sämtlichen Zimmern über Leerverrohrung vom Medienverteiler
- Satellitenempfang von SAT-Anlage am Dach mit betriebsbereitem Anschluss im Wohnzimmer (digitaler SAT-Empfang via ASTRA 19,2°E, HOTBIRD 13°E, TÜRKSAT 42°E)

2.14 TIEFGARAGE:

Die Garageneinfahrt erfolgt über die Linke Wienzeile. Das Nachtabschusstor im Einfahrtsbereich ist außerhalb der Öffnungszeiten des Geschäftslokales geschlossen. Im 1. UG befinden sich vorrangig Stellplätze für externe Mieter (oberes Splittlevel) sowie Kundenstellplätze des Geschäftslokales (unteres Splittlevel). Das 2. UG ist über Sektionaltore vom 1. UG getrennt.

Im 2. UG befinden sich ausschließlich Stellplätze der Wohnungsmieter.

- Fernbedienung (1 Stück je Stellplatz) sowie Schlüsselschalter zur Öffnung der Garagentore für die Einfahrt
- Das Öffnen für das Ausfahrtstor sowie die Auffahrt aus dem 2. UG in das 1. UG erfolgt automatisch über Induktionsschleifen sowie zusätzlich über Deckenzugschalter und Notkette.

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE:

Fußbodenbelag:	Gänge, Podestplatten, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug inkl. Wandschwellen, Markierung der An- und Austrittsstufe. <i>z.B. RAK dark anthrazit R10, 30x60cm Tritt- und Setzstufen.</i>
Fußabstreifer:	Bei Hauseingangstüren: außen Gitterrost MW 30x10 mm, innen Fußabstreifmatte mit Rahmen in Bodenbelag integriert.
Wand- und Deckenanstrich:	Dispersionsanstrich, weiß
Portale:	Wärme gedämmte Alu-Hohlprofile, beschichtet mit Isolierverglasung, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Allgemeintüren:	Holz- oder Metalltüren mit beschichteter Oberfläche, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt. Brandschutzqualifikation, wo erforderlich mit Türschließer
Fenster:	Pfosten-Riegel-Fassade mit versperrenbaren Flügeln je Geschöß, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt U _w -Wert: ca. 1,7 W/m ² K

Schachttüren:	Holz- bzw. Metalltüren, Oberfläche kunststoffbeschichtet oder lackiert, Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Einrichtungsgegenstände:	Brieffachanlage im Hauseingang an der Linken Wienzeile (Stiegenhaus 2)
Elektroinstallation:	Deckenleuchten, Treppenhausautomat, Bewegungsmelder, Fluchtwegs-Beleuchtung nach behördlichen Vorgaben
Brandrauchentlüftung:	Rauchwärmeabzug im obersten Geschoß der Stiegenhäuser

3.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug inkl. Wandsockel (ca. 7cm) <i>Produkt siehe Pkt. 3.1 Stiegenhaus</i>
Wand- und Deckenanstrich:	Dispersionsanstrich, weiß
Türen:	Holztüren mit Türschließern, mit kunststoffbeschichteten Oberflächen, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Fenster:	Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff, mit Aludeckschale, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Einrichtungsgegenstände:	Hänge- und Stehparker für Fahrräder
Elektroinstallation:	FR-Anbauleuchte mit Bewegungsmelder geschaltet
Lüftung:	statische Entlüftung wo kein Fenster vorhanden, Belüftung natürlich über Tür

3.3 WASCHKÜCHE (EG):

Heizung:	Fußbodenheizung
Lüftung:	Abluft mechanisch Zuluft als natürliche Belüftung Abluftleitung für Trockner
Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug inkl. Sockelverfliesung siehe Pkt. 3.1 Stiegenhaus <i>Produkt siehe Pkt. 3.1 Stiegenhaus</i>
Wände:	Dispersionsanstrich, weiß
Decken:	einfarbig mit Emulsion - Binderfarbe wischfest gemalt
Türen:	Stahlblechtüren beschichtet, als Brandschutztüre, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Elektroinstallation:	FR – Anbauleuchte mit Schalter geschaltet, 1 Steckdose 3 Steckdosen für Waschmaschine und 3 Steckdosen für Trockner
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluss
Sonstige Ausstattung:	Abrechnung über Wertkartensystem „WashComplete“
Einrichtung Waschküche:	3 Waschmaschinen je 8 kg und 3 Trockner je 8 kg

3.4 MÜLLRÄUME (EG):

Lüftung:	getrennte Müllräume für Geschäftslokal und Wohnungen Abluft mechanisch über Dach Zuluft als natürliche Belüftung
Fußbodenbelag:	Beschichtung
Wände:	abwaschbarer Anstrich
Decken:	Deckendämmung
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluss
Wasseranschluss:	Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken
Eingangstüre:	Stahlblechtüren beschichtet, als Brandschutztüre motorgesteuert mit Schlüsselschalter, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt

Transporttüren:	Stahlblechtüren beschichtet, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Elektroinstallation:	FR - Anbauleuchten mittels Bewegungsmelder geschaltet
Schutzwinkel:	Pralleisten aus Hartholz oder Metall

3.5 GEMEINSCHAFTSRAUM (EG):

Heizung:	Fußbodenheizung
Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug siehe Pkt. 3.1 Stiegenhaus
Wand- und Deckenanstrich:	Dispersionsanstrich, weiß
Eingangstüre:	Stahlblechtüre beschichtet, als Brandschutztüre motorgesteuert mit Schlüsselschalter, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt
Fenster:	Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff, mit Aludeckschale, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt (innen und außen)
Einrichtungsgegenstände:	Küchenblock inkl. Geräte
Elektroinstallation:	Deckenleuchte, sowie Installationen für Küche und Sanitärräume (zusätzlich im Sanitärraum mit Behindertennotruf-Anlage)
Sanitärräume:	Ein WC (barrierefrei) – keramische Beläge wie Sanitärräume Wohnungen. Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, sowie Rollenhalter und Bürste mit Halter

4. KELLERRÄUME:

Stahlblechtüren wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge samt Türblatt glatt beschichtet, selbstschließend mit Flach-Obertürschließer, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt.

Generell erhalten Kellerbereiche/-räume eine mechanische Belüftung mit natürlicher Abströmung

4.1 EINLAGERUNGSRÄUME:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	teilweise Weißigung
Lüftung:	Zu- und Abluft mechanisch
Trennwände:	Metalltrennwände, Türen mit Halbzylinder und Nummernschild
Elektroinstallation:	FR – Anbauleuchte und Bewegungsmelder im Gangbereich

4.2 TECHNIKRÄUME:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Weißigung
Lüftung:	Natürliche Belüftung
Sonstige Ausstattung:	FR – Anbauleuchte mit Lichtschalter

5. TIEFGARAGE:

Fußbodenbelag:	Asphaltbelag auf Feuchtigkeitsabdichtung
Abdichtung:	Zweilagige Feuchtigkeitsabdichtung mit Hochzügen an Wänden/Scheiben/Säulen als Flüssigkeitsabdichtung ohne Schutzblech
Decke:	Deckendämmung im Rampenbereich sonst Weißigung
Wände:	Dispersion weiß
Garagentore:	Sektionaltore mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung, Steuerung gemäß Pkt. 2.14.
Lüftung:	statische Be- und Entlüftung über Lüftungsschächte im Freiraum
CO-Anlage:	gemäß behördlichem Erfordernis mit Warnschildern bei Garageneinfahrtstoren und Schleusentüren
Kennzeichnung:	der Stellplätze am Boden
Elektroinstallation:	FR - Anbauleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf, Notbeleuchtung
Sonstige Ausstattung:	offene Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf entlang der Wände

5.1 GARAGENSCHLEUSEN:

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug inkl. Wandsockel (ca. 7 cm) <i>Produkt siehe Pkt. 3.1 Stiegenhaus Stiegenhaus</i>
Wände und Decken:	Weißigung
Lüftung:	Natürliche Belüftung lt. Vorschrift
Türen:	Stahlblechtüren mit Brandschutzanforderung beschichtet, selbstschließend, Farbe gemäß Gestaltungskonzept Architekt, Flach-Obertürschließer
Elektroinstallation:	FR-Anbauleuchten mit Bewegungsmelder

6. AUßENANLAGEN / INNENHOF:

6.1 GEHWEGE:

Wege und Plätze: Beton mit Besenstrich
Trafenpflaster: Betonplatten / Grobschotter mit Rasenkantensteinen

6.2 KINDERSPIELPLÄTZE:

Kleinkinderspielplatz und Kinder- und Jugendspielplatz lt. Vorschrift und Außenanlagenplan

Kleinkinderspielplatz: Im Innenhof in unmittelbarer Nähe des Gemeinschaftsraumes im EG. Ausstattung mit Sandkiste und Sitzmöglichkeiten

Kinder- und Jugendspielplatz: Der Kinder- und Jugendspielplatz befindet sich ebenfalls im Innenhof. Er ist mit Spielmöglichkeiten gem. Außenanlagenplan ausgestattet.

6.3 WASSERANSCHLÜSSE:

- Für den Allgemeinbereich: zwei Unterflurhydranten in den Außenanlagen zur Außenanlagenpflege

6.4 AUßENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenbeleuchtung.
- Beleuchtung der Freiflächen mittels Pollerleuchten. Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

6.5 BAUMPFLANZUNGEN:

- 3 Baumpflanzungen (Ersatzpflanzungen) gemäß Außenanlagenplan und behördlichen Vorschriften mit standortangepassten Baumarten

7. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:

7.1 FEUERLÖSCHER:

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen sind gemäß Vorschrift der Behörde für die Bekämpfung von Flüssigkeitsbränden Handfeuerlöcher (Fabrikat „Jamal“ oder glw.) zu montieren.

7.2 EINRICHTUNG / BESCHRIFTUNG:

- Schwarzes Brett oder Blackboard
- Beschriftung der Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen.

Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Das Bauvorhaben wird nach den baurechtlichen Anforderungen gemäß Baubewilligung errichtet. Die der Errichtung zugrundeliegenden Normen und weiteren Regeln der Technik beziehen sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde, sofern in etwaigen späteren Auswechslungsplanungen nicht explizit anders eingereicht oder in Auswechslungsbescheiden explizit anders angeführt.

Dies betrifft auch die OIB-Richtlinien. Diese werden – sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend – gemäß den Festlegungen in der Wiener Bautechnikverordnung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde umgesetzt.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage und/ oder dem Kaufgegenstand vorzunehmen, jedoch nur unter der Bedingung, dass diese per Vorvertrag mietenden Partei zumutbar sind. Besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte der kaufenden Partei nicht unbillig beschränken. Eine sachliche

Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Gegenstände in den Allgemeinbereichen wie z.B. Spielgeräte, Fitnessgeräte, Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen wie z.B. Bäume, wenn im Verwertungsplan vorhanden, sind schematisch dargestellt. Diese können sich in Lage, Größe, Anzahl und Ausrichtung im Zuge der Ausführung noch ändern.