

# LAXENBURGER STRASSE 2D

---

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Ein Projekt der

**BUWOG**

Stand: 18.10.2022

Index D

# INHALT

## STIEGE 1 & 2 & 3

1	Allgemein.....	7
1.1	Konstruktion .....	7
1.2	Haupteingang.....	9
1.3	Dach- und Oberflächenentwässerung .....	9
1.4	Kanal.....	9
1.5	Heizung / Kamin.....	9
1.6	Allgemeiner Aufzug.....	9
1.7	Dächer.....	9
2	Wohnung.....	10
2.1	Fenster- und Fenstertüren .....	10
2.2	Türen.....	10
2.3	Sonnenschutz .....	10
2.4	Fussböden .....	11
2.5	Innenstiegen Maisonettewohnungen .....	12
2.6	Wände und Decken .....	12
2.7	Heizung und Warmwasserbereitung.....	12
2.8	Kühlung.....	13
2.9	Lüftung .....	14
2.10	Sanitärinstallation.....	14
2.11	Elektroinstallationen.....	15
3	Allgemeinbereiche und –räume.....	18
3.1	Stiegenhaus und Gänge und Windfang.....	18
3.2	Kinderwagenabstellraum .....	18
3.3	Fahrradabstellraum .....	19
3.4	Müllraum .....	19
3.5	Waschküche .....	20
3.6	Gartengeräterraum.....	20
3.7	Gemeinschaftsraum.....	20
3.8	Co-Working-Raum .....	20
3.9	Sauna.....	21

4	Kellerräume .....	22
4.1	Einlagerungsräume .....	22
4.2	Haustechnikräume .....	22
5	Garagen .....	23
5.1	Garage .....	23
5.2	E-Mobilität .....	23
5.3	Garagenschleusen .....	24
5.4	Doppelparker .....	24
6	Aussenanlagen .....	25
6.1	Befestigte Flächen .....	25
6.2	Bepflanzung .....	25
6.3	Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz .....	25
6.4	Einfriedung .....	25
6.5	Aussenbeleuchtung .....	25
7	Allgemeine Ausstattung .....	26
7.1	Feuerlöscher .....	26
7.2	Beschriftung .....	26
7.3	Hausbriefachanlage .....	26
7.4	Schliessanlage .....	26

## PROJEKTDATEN

### BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Ort:	1100 Wien
Straße:	Laxenburger Straße 2D (3 Stiegen)
Gst.Nr.:	2044/18
Einlagezahl:	3634
Katastralgemeinde:	01101 Favoriten
Grundstücksfläche:	ca. 3.290m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	ca. 13.193m <sup>2</sup> inkl. Loggien (ST 1-3 ohne Balkone und Terrassen)

### Anzahl der Einheiten

Geschoß	Anzahl Stiege 1	Anzahl Stiege 2	Anzahl Stiege 3
	Verwertung: Eigentum	Verwertung: Eigentum	Verwertung: Eigentum
Erdgeschoß (EG)	4	-	6
1. Stock (1.OG)	5	4	5
2. Stock (2.OG)	9	10	11
3. Stock (3.OG)	9	10	11
4. Stock (4.OG)	9	10	11
5. Stock (5.OG)	9	10	11
6. Stock (6.OG)	9	10	11
7. Stock (7.OG)	9	8	10
8. Stock (8.OG)	9	-	-

9. Stock (9.OG)	9	-	-
10. Stock (10.OG)	10	-	-
GESAMT	91	62	76

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Anlage besteht aus 3 Stiegen mit insgesamt 229 Wohnungen, 3 Geschäftslokalen und 78 PKW- Stellplätzen in einer eingeschossigen Tiefgarage. Der Neubau in der Laxenburger Straße 2D Stiege 1 verfügt über 11 Geschosse (EG, 1.-11.OG) mit 91 Wohnungen und die Stiege 2 & 3 verfügt über 9 Geschosse (EG, 1.-8.OG) mit 138 Wohnungen samt direktem Zugang pro Stiege in die Garage im 1. Kellergeschoß. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Nachbarliegenschaft.

Jede Stiege verfügt über ein Stiegenhaus und einen Personenaufzug. Die Einlagerungsräume der Wohnungen sind in dem Kellergeschoß angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Kälte-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß situiert. Im hinteren Außenbereich befindet sich ein Kleinkinderspielplatz.

### ALLGEMEINE BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet und ist mittels Flachdach mit bituminöser Abdichtung abgeschlossen. Die Fassadendämmung erfolgt mittels Wärmedämmverbundsystem.

### WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Fernwärmezuleitung. Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet.

### STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über WIENER NETZE GmbH (Netzbetreiber). Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe kann der Stromanbieter vom Nutzer frei gewählt werden.

### WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezählt und gesondert abgerechnet.

### KÄLTEVERSORGUNG

Der Kühlbedarf wird durch eine zentrale Kälteanlage im 1. Untergeschoß und einer Rückkühlanlage auf dem Dach sichergestellt und für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

#### RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen in den Wohneinheiten betragen in der Regel ca. 2,50m.

Im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC können die Raumhöhen, bedingt durch notwendige abgehängte Decken/Potterien, auch geringer sein, bis zu einer Höhe von 2,10m.

#### ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE (STAND: 05.10.2022)

Energiekennzahl: A (Heizwärmebedarf:  $HWB_{Ref,SK} = 21 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ )

Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE,SK}$ ): 0,66

# TECHNISCHE BESCHREIBUNG

## 1 ALLGEMEIN

### 1.1 KONSTRUKTION

#### 1.1.1 FUNDIERUNG

Die Fundierung erfolgt mit einer durchgängigen Stahlbetonplatte (Flachgründung) in wasserundurchlässiger Ausführung.

#### 1.1.2 AUSSENWÄNDE KELLER

Stahlbetonwände mit Anforderungsklasse mindestens A2. Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich.

#### 1.1.3 INNENWÄNDE KELLER

Betonwände und / oder Mauerwerk lt. Statik.

#### 1.1.4 AUSSENWÄNDE EG BIS DG

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Fertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem.

#### 1.1.5 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Fertigteilen mit zumindest einseitiger einfach beplankter Gipskartonvorsatzschale nach bauphysikalischem Erfordernis.

#### 1.1.6 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und / oder Halbfertigteilen, Wandstärke gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche gespachtelt und gemalt. Farbe: weiß ähnlich.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, beidseitig einfach beplankt (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt. Farbe: weiß ähnlich.

#### 1.1.7 INNENDECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Fertigteilen. Untersichten gespachtelt (außer Nebenräume in den Allgemeinbereichen) und gemalt.

Farbe: weiß ähnlich.

Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Verkaufsplan ausgeführt (ggfs. Ausführung mit Revisionsöffnungen), Untersicht gespachtelt und gemalt. Farbe: weiß ähnlich.

#### 1.1.8 STIEGENLÄUFE

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton in Ortbeton und / oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung.

#### 1.1.9 STIEGENHAUSGELÄNDER

Stahlgeländer, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, mit durchgehenden Handläufen dem Stiegenlauf folgend.

#### 1.1.10 FLACHDACH

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Halbfertigteilen, bekiest, extensiv begrünt und / oder mit begehbarem Belag für Wartungszwecke, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Anforderung. Umfang und Art der Absturzsicherungen für Wartungszwecke gemäß Anforderungen. Verblechung aus beschichteten Aluminium. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.11 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis. In Teilbereichen kommt eine Fassade mit vorgehängter Verkleidung zur Ausführung. Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.12 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN IN DEN OBERGESCHOSSEN

Ortbetonplatten und / oder Fertigteile, wo technisch möglich thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt, Untersichten Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen: Stahlbetonbrüstung beschichtet mit vorgesetzter Blechverkleidung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Trennwände: Farbe und Oberfläche, sowie die Lage und Höhe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.13 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rasensamen besämt ohne Bepflanzung. Einzäunung und / oder Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun (gemäß Plan), mit sperrbaren Gartenzugangstüren (wenn im Plan dargestellt).

#### 1.1.14 DACHGÄRTEN

Bestimmten Wohnungen zugeordnete Dachgartenflächen auf dem Dach von Stiege 2 und Stiege 3. Die Gärten sind mit Rasensamen besämt ohne Bepflanzung. Einzäunung und / oder Einfriedung (gemäß Plan). Je Dachgarten kommt ein Strom- sowie Wasseranschluss mit separater Zählung zur Ausführung.



## 1.2 HAUPTINGANG

Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung. Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept inkl. Zentralsperre und einer Gegensprechanlage mit Videovorbereitung je Stiege.

## 1.3 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende oder außenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe und innenliegende oder außenliegende Abfallrohre, welche bei der Decke über Keller oder darüber in die innenliegende Entwässerung eingebunden werden.

Die Regenwassereinleitung erfolgt in das Versickerungsbauwerk auf Eigengrund.

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo es technisch erforderlich ist.

## 1.4 KANAL

Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet.

## 1.5 HEIZUNG / KAMIN

Die Wohnungen sind ohne Kaminanschluss ausgestattet.

## 1.6 ALLGEMEINER AUFZUG

Ein Aufzug pro Stiege mit stufenlosem Zugang, Farbe und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 1.7 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über das Stiegenhaus.

Am Dach sind unter anderem Haustechnikgeräte für Kühlung wie auch eine Photovoltaikanlage untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

## 2 WOHNUNG

### 2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Kunststoff mit Aludeckschale, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept (schwarzbraun).

3-fach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik.

Innenfensterbankfarbe wie Fensterrahmen innen, Außenfensterbank Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf Parkett abgestimmt, Lage laut Plan.

Lage Fenster gemäß Plan. Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und / oder Drehkippsbeschlag. Beschlag Edelstahl auf Innentürbeschlag abgestimmt (bei zweiteiligen Fenstern wird nur der Öffnungsflügel mit einem Beschlag ausgestattet).

### 2.2 TÜREN

#### 2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen: Stahlumfassungszarge mit Doppelfalz, Farbe: innen weiß ähnlich und außen RAL Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Türblatt: Glatte Holztürblatt, Farbe innen weiß ähnlich und außen RAL Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion beidseitige Decklage beschichtet, Klimakategorie C, Einbruchsklasse WK 2 und Türspion.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türschließer ausschließlich wo brandschutztechnisch erforderlich.

#### 2.2.2 INNENTÜREN

Zargen: Stahlzargen, Farbe: weiß ähnlich

Türblatt: Glatte Holztürblatt, Röhrenspantür, gefälzt einschlagend, lichte Durchgangshöhe ca. 200 cm, Farbe: weiß ähnlich.

Beschlag: Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner.

### 2.3 SONNENSCHUTZ

Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Ausführung im EG: Rollläden mit Aushängesicherung, Alu pulverbeschichtet, elektrisch bedienbar mittels Funkhandsender.

#### Ausführung

1.OG-11.OG: Raffstore (Lamellen pulverbeschicht) oder Fenstermarkisen, in Unterputzkasten eingebaut, elektrisch bedienbar mittels Funkhandsender.

Wenn eine Windgeschwindigkeit von ca. 55 km/h überschritten wird, ist ein Hochfahren des Sonnenschutzes durch den Nutzer notwendig.

## 2.4 FUSSBÖDEN

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist den Plänen zu entnehmen.

#### Beläge:

Wohnraum, Wohnküche, Zimmer:	Parkett
Vorraum:	Parkett
Abstellraum:	Parkett
Schrankraum:	Parkett
Gang:	Parkett
Küche, Kochnische:	Parkett
Bad, Dusche, WC:	Keramischer Belag
Loggien, Balkone, Terrassen:	Plattenbelag

Parkett: Klebeparkett, Zweischicht-Parkett in Stab-Optik, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Farbe: Eiche ähnlich.

Sockel Parkett: Holzsockelleisten/Schweizerleisten an Fußboden angepasst.

Innentreppe: Stahlbetontreppe mit Trittbrett passend zu Parkett.

Keramischer Belag: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm orthogonal verlegt. Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung. Farbe: sandfarben ähnlich.

Sockel keramischer Belag: Bei Nichtverfliesung der Wände besteht der Fliesensockel aus demselben Material wie der Boden.

Plattenbelag: Frostbeständiger Plattenbelag im Kiesbett verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 2.5 INNENSTIEGEN MAISONNETTEWOHNUNGEN

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton in Ortbeton und / oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung, Trittstufen mit Holzbelag, Setzstufen gespachtelt und gemalt mit Latexanstrich, Stiegenlaufuntersicht gespachtelt und gemalt analog Wände.

Belag: Trittstufenbelag analog Parkett mit Massivholzanleimer  
 Handlauf: Einseitig aus Rundholz, Optik ähnlich wie Trittstufenbelag analog Parkett, punktuelle Befestigung mittels Stahlkonsolen weiß ähnlich lackiert.

## 2.6 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein: Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe: weiß ähnlich. Wo es technisch notwendig ist, werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.

Wände Bad / Duschbad /

Dusch-WC: Fliesen, Format ca. 30x60cm, verlegt im Bereich Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC (Wandfliesenflächen laut Verkaufsplan), orthogonal verlegt, Farbe: weiß ähnlich, Höhe bis ca. Zargenoberkante; im Bereich Wandklosett generell ca. 120cm. in Sonderfällen auch bis Zargenoberkante. Die unverfliesten Wände werden mit einem Anstrich versehen

Wände WC: Fliesen, Format ca. 30x60cm, verlegt im Bereich Wandklosett (Wandfliesenflächen laut Verkaufsplan), Farbe: weiß ähnlich, Höhe im Bereich Wandklosett ca. 120cm, orthogonal verlegt.

Die unverfliesten Wände werden mit einem Latexanstrich versehen

Abgehängte Decke: Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Verkaufsplan ausgeführt (ggfs. Ausführung mit Revisionsöffnungen).

## 2.7 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Heizungsanlage/

Warmwasser: Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Fernwärmezuleitung.

Es werden alle Räume, ausgenommen der Abstellraum, sowie das WC-mittels Betonkernaktivierung (Verlegung der Leitungen in der Stahlbetondecke) beheizt. In einzelnen Wohnungen wird nach bauphysikalischen Erfordernis parallel zu der Betonkernaktivierung eine Fußbodenheizung ausgeführt.

Im Badezimmer wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper ausgeführt.

**Steuerung:** Die Regelung der Betonkernaktivierung und / oder Fußbodenheizung erfolgt mittels Raumthermostat in der Wohnküche. Die Räume sind mechanisch voreingestellt. Die Umschaltung zwischen Heizen und Kühlen erfolgt zentral. Am Raumthermostat wird der aktuelle Betriebszustand Heizen oder Kühlen mittels LED (Rot und Blau) dargestellt.

**Zählung:** Der Bezug von Heiz- und Kühlenergie, Warm- und Kaltwasser wird über einen, zwischen Verbraucher und Wärmelieferant direkt abgeschlossenen Vertrag geregelt. Die Verbrauchsmessung für Heizen / Kühlen, Warm- und Kaltwasser erfolgt mittels gemieteter Zähler. Jede Wohneinheit wird separat gezählt und abgerechnet. Die Zähler befinden sich in den Wohnungsschächten und werden durch eine externe Firma ausgelesen (Fernablesung über Funk).

## 2.8 KÜHLUNG

**Allgemein:** Eine Stützkühlung der Räume erfolgt über die Leitungen der Betonkernaktivierung, ausgenommen im Bad, Abstellraum und WC. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt automatisch zentral durch die Energiezentrale in Abhängigkeit der gemittelten Außentemperatur und Datumsvorgabe (zentrale Change-Over Schaltung) und ist für die gesamte Wohnhausanlage gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.

Die Kühlung der Raumtemperatur ist unter Berücksichtigung der Ausgangsparameter wie geschlossene Fenster, Nutzung der Verschattungsmöglichkeiten, etc. auf ein Delta zwischen Außen- und Innentemperatur von maximal ca. 2-3°C ausgelegt.

Zusätzlich erfolgt in folgenden Wohnungen der Stiege 1 die Kühlung der Wohn- und Schlafzimmer über separate Fancoilgeräte:

10. OG + 11. OG: Top 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 und 92

Die Regelung erfolgt über eine Fernbedienung.

**Verbrauchsmessung:** Die Verbrauchsmessung für die Kühlung erfolgt über einen eigenen gemieteten Energiezähler, welcher in der Zwischendecke bzw. Schachtwand des WCs oder des Abstellraumes befindet. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung durch eine externe Firma.

**Steuerung:** Die Regelung der Betonkernaktivierung (ausschließlich in der Wohnküche), erfolgt über das selbige Raumthermostat, welches auch zur Steuerung der Heizung dient.

Ein Heizkreis im Wohn- bzw. Esszimmer wird unregelmäßig betrieben, damit das Heizsystem im Winter sowie die Temperierung im Sommer störungsfrei funktioniert. Ein Absperrventil der gesamten Heizungsanlage kann über die beiden Absperrungen (Heizungsvor- bzw. Rücklauf) erfolgen. Am Raumthermostat ist die Temperatur so einzustellen, dass die Raumtemperatur nicht unter 20°C sinkt.

## 2.9 LÜFTUNG

**Bad:** Im Bad erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung über einen eigenen Schalter. Zusätzlich verfügt dieser Lüfter über eine Hygrostatsteuerung, welche sich selbstständig ein- und ausschaltet, entsprechend dem eingestellten Feuchtwert.

**WC:** Im WC erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung gemeinsam mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt der Lüfter über ein Nachlaufrelais.

**Wohnzimmer/Wohnküche:** Zuluftelement in der Außenwand, zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr. Im Küchenbereich können nur Umluft betriebene Geräte verwendet werden.

## 2.10 SANITÄRINSTALLATION

### 2.10.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen aufputz, keine Küche noch Geräte im Lieferumfang enthalten.

**Anschluss Spüle:** Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warm- und Kaltwasser über Eckventil. Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile.

**Anschluss**

**Geschirrspüler:** Abwasser an Spülbeckensiphon (dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten, sondern im Leistungsumfang der käuferseitigen Kücheneinrichtung), Kaltwasser über Kombi-Eckventil der Spüle.

### 2.10.2 BAD

**Waschtisch:** Ein oder zwei Waschtische gemäß Plan, unterbaubar aus Sanitärkeramik mit Ab- und Überlaufgarnitur, Farbe: weiß ähnlich,

**Waschtischarmatur:** Einhand-Waschtischbatterie,

Badewanne:	Einbauwanne aus Stahlemail (wenn im Plan dargestellt), Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur, Größe 180x80cm
Badewannenarmatur:	Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur,
Dusche:	Dusche mit Duschtasse (wenn im Plan dargestellt), Größe 90x90cm mit einer Einstieghöhe von ca. 3cm
Duscharmatur:	Thermostat-Duschbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange und Kopfbrause, Farbe: Chrom
Duschwände:	Duschwände aus Glas.
Heizkörper:	Handtuchsprossenheizkörper. Dieser Handtuchsprossenheizkörper wird mittels Ein- und Ausschalter elektrisch betrieben.
Waschmaschinen-anschluss:	Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Ausführung des Anschlusses im Bad. Lage der Installationen gemäß Plan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

### 2.10.3 WC

Wandklosett:	Keramik Tiefspül-WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten
Waschbecken:	Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.
Waschtischarmatur:	Einhandmischer ohne Zugstangen-Ablaufgarnitur, Farbe: Chrom.

### 2.10.4 TERRASSEN AM DACH / LOGGIEN / BALKONE

Wasseranschluss:	Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Plan.
------------------	--

## 2.11 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Plan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Schalterprogramm:	Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich.
Ausstattung:	Schalter, Steckdosen Gegensprechanlage Audio für Wohnhauszugang (auf Sonderwunsch mit Videoanlage)

Lichtauslässe in Decke und / oder Wand verdrahtet und pro Raum eine Fassung mit Leuchtmittel, ohne Beleuchtungskörper und ohne Geräte

E-Herd Auslass (400V)

Rauchmelder mit Lithium-Batterien (nicht austauschbar) in Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum

Die Steuerung der Jalousien/Rollläden elektrisch mittels Funkhandsender

Temperaturregler für Heizung und Stützkühlung gemäß Beschreibung für Heizung und Kühlung

Loggien-, Balkon- und Terrassenleuchten an der Wand oder an der Decke und jeweils 1 Feuchtraumsteckdose

#### 2.11.1 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Plan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung erfolgt über den Medienverteiler für folgende Medien:

**Satellitenanlage:** Die Spiegelpositionierung der Satellitenanlage inklusive Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA, HOTBIRD, EUTELSAT und TÜRKSAT geeignet. Generell wird im Wohnzimmer/Wohnküche eine steckerfertige SAT-Anschlussdose hergestellt. Die Wohnungen erhalten zusätzlich je Schlafzimmer eine steckerfertige SAT-Anschlussdose. Für den Empfang am TV-Gerät ist ein SAT-Receiver erforderlich. Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

**Kabelfernsehen:** Eine Versorgung mit einem Kabelfernsehanbieter (z.B. Magenta) ist vorgesehen, sodass die Programme ORF 1+2 sowie Regionalfernseh- und Radioprogramme über DVB-C taugliche Geräte empfangen werden können. Im Wohnzimmer wird eine betriebsbereite Anschlussdose hergestellt und in jedem weiteren Schlafzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspanndraht zum Medienverteiler hergestellt. Für die Nutzung des kompletten Angebots des Anschlusses ist der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Betreiber erforderlich.

**Telekommunikation:** Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage inkl. Hauptverteiler, Steigleitung inkl. Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung. Im Wohnzimmer wird der Anschluss für eine betriebsbereite Telefondose vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des



Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich.

In jedem Schlafzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspanndraht zum Medienverteiler installiert.

### 3 ALLGEMEINBEREICHE UND –RÄUME

#### 3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge, Podestplatten Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung. Im Foyer Fußabstreifer.
Wandanstrich:	Anstrich mit Dispersion, Farbe und Gestaltung gemäß architektonischem Konzept.
Decken:	Stahlbetondecke und / oder abgehängte Gipskartondecke, einfarbig mit Dispersion, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Portale Treppenhäuser:	Stahl-/ Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, ein- oder zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Gangtüren:	Türen aus Blech oder Holz, einflügelig und tlw. zweiflügelig, Farbe und Ausführung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
Brandrauchentlüftung:	Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus (Stiege 1).

#### 3.2 KINDERWAGENABSTELLRAUM

Es befinden sich zwei Kinderwagenabstellräume im 1.OG.

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug und Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
Wand:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.3 FAHRRADABSTELLRAUM

Es befinden sich zwei Fahrradabstellräume im 1. Untergeschoss.

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Wand:	Gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	Fahrradhalterungen
Lüftung:	Statische Lüftung
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.4 MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschossbereich mit Zugang von außen. Herstellung erfolgt laut Richtlinie der MA 48.

Fußbodenbelag:	Gussasphalt auf Feuchtigkeitsabdichtung
Wand:	Einfarbig Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Bodenablauf:	Gully mit Geruchsverschluss
Außentüre:	Türe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.
Ausstattung:	Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel, Müllgefäße gemäß Vorgabe MA 48.
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.5 WASCHKÜCHE

Die Waschküche befindet sich im 1. Obergeschoss in der Stiege 2.

Einrichtungsgegenstände: Vollausgestatteter Waschbereich mit Waschmaschinen und Trockner, Waschbecken und Sitzmöglichkeit mit Tisch.

Elektroinstallation: Beleuchtung nach Erfordernis, sowie Installationen für Waschmaschinen, Schuko-Steckdosen

Heizung: Betonkernaktivierung

Lüftung: mechanische Entlüftung i

Wand/Bodenbelag: Fliesen Format: 60x60 oder 30x60 cm Boden und Wand (im Nassspritzbereich)

### 3.6 GARTENGERÄTERAUM

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Dachgeschossbereich in der Stiege 3.

Elektroinstallation: Beleuchtung nach Erfordernis

Lüftung: mechanische Entlüftung

### 3.7 GEMEINSCHAFTSRAUM

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Dachgeschossbereich in der Stiege 3 und besteht aus Gemeinschaftsbereich und WC-Anlage mit Waschbecken.

Einrichtungsgegenstände: Vollausgestatteter Küchenblock im Gemeinschaftsraum – Anschlüsse wie Küchen in den Wohnungen, Tische und Stühle gem. Plan

Elektroinstallation: Beleuchtung nach Erfordernis, sowie Installationen für Küche und Sanitärräume, Schuko-Steckdosen mit Kindersicherung

Heizung: Fußbodenheizung/Betonkernaktivierung

Kühlung: Multisplitgerät

Lüftung: mechanische Entlüftung im WC

Sanitärräume: WC, Fliesen Format: 60x60 oder 30x60 cm für Boden und Wand

### 3.8 CO-WORKING-RAUM

Der Co-Working Raum befindet sich im 1.OG in der Stiege 3 und besteht aus Co-Working-Bereich und WC-Anlage mit Waschbecken.

Einrichtungsgegenstände: Teeküche im Co-Working-Raum, Tische und Stühle gem. Plan

Elektroinstallation:	Beleuchtung nach Erfordernis, sowie Installationen für Teeküche und Sanitärräume, Schuko-Steckdosen mit Kindersicherung
Heizung:	Fußbodenheizung/Betonkernaktivierung
Kühlung:	Stützkühlung über Betonkernaktivierung
Lüftung:	mechanische Entlüftung im WC
Sanitärräume:	WC, Fliesen Format: 60x60 oder 30x60 cm Boden und Wand

### 3.9 SAUNA

Die Sauna befindet sich im 1. OG in der Stiege 2 und besteht aus Umkleideraum, Ruhebereich, Duschbereich, WC-Anlage samt Waschbecken und Sauna.

Einrichtungsgegenstände:	Stühle und Liegen im Ruhebereich, sowie Bänke und Schließfächer in der Garderobe
Elektroinstallation:	Beleuchtung nach Erfordernis
Heizung:	Fußbodenheizung / Betonkernaktivierung
Lüftung:	mechanische Entlüftung
Sanitärräume/Duschbereich:	WC, Duschbereich: Fliesen, Format: 60x60 oder 30x60 cm am Boden und 30x60 cm an der Wand (Teilwandverfliesung)
Ruhebereich:	Bodenbelag: Fliesen, Format 60x60 oder 30/60 cm
Wände und Decke:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept

## 4 KELLERRÄUME

### 4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Sämtlichen Wohnungen ist ein Einlagerungsraum in den allgemeinen Einlagerungsräumen der Kellergeschoße zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft
Elektroinstallation:	Feuchtraum-Wannenleuchten in den Gängen, Bewegungsmelder.
Trennwände:	Metalltrennwandsystem aus verzinkten Stahl-Blechprofilen, inkl. Türen mit Schloss, Profilzylinder sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
Raumhöhen:	Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

### 4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft
Elektroinstallation:	Feuchtraum-Wannenleuchten

## 5 GARAGEN

### 5.1 GARAGE

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Farben gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik, gemalter Sockel ca. 60cm hoch, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, wenn erforderlich Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe.
Decken:	Teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik und Beleuchtung in ausreichender Anzahl.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentor:	Separate Garagentore für Ein- und Ausfahrt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatische Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell öffnbar, je Stellplatz ist ein Funkhandsender beinhaltet.
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer an der Wand oder Boden gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Behördlich vorgeschriebene Beschilderung, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen.
Lüftung:	Brandentrauchung
Sonstige Ausstattung:	Offene Verdunstungsrinnen in den Wandbereichen mit Gitterabdeckung, Feuerlöscher
Durchfahrtshöhen:	Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

### 5.2 E-MOBILITÄT

Leerverrohrung für alle Parkplätze. Intelligentes Lademanagementsystem System Enio für bis zu 20 Stellplätzen (Lage gemäß Plan) auf Sonderwunsch verfügbar.

### 5.3 GARAGENSCHLEUSEN

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug 60x60 cm oder 30x60 cm und Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
Wandanstrich:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, an der Decke teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Zutritt in die Garage nur mit Schlüssel möglich, Türen nicht versperrbar, in Fluchrichtung (von Garage ins Stiegenhaus) ohne Schlüssel öffnbar.
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft/Mechanische Lüftung
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 5.4 DOPPELPARKER

Bestehend aus einer oberen und unteren Parkebene.

Die einzelne Parkebene ist mit einem PKW mit einer maximalen Höhe bis 1,80m und Max. 2.600kg befahrbar. Die Länge beträgt ca. 5,00m und die Breite ca. 1,90m

Die Ein/Ausfahrt ist immer nur von der Garagenebene gegeben.

Die Zugangsseite zum PKW erfolgt nur über die Fahrerseite.



## 6 AUSSENANLAGEN

### 6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentliches Gut: Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadt Wien bzw. den zuständigen Behörden.

Wege: gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Vor den Stiegenhauszugängen im Erdgeschoß Fußabstreifer gemäß Plan.

### 6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum gemäß Gestaltungskonzept mit Rasenflächen, Sickermulden, Bodendecker, Stauden, Gräser, etc. sowie örtliche Wasseranschlüsse zur Bewässerung.

### 6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ, KINDER- UND JUGENDSPIELPLATZ

Kleinkinderspielplatz auf eigener Liegenschaft. Kinder- und Jugendspielplatz auf der Nachbarliegenschaft per Servitut sichergestellt.

### 6.4 EINFRIEDUNG

Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken mit Doppelstabmattenzaun, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 6.5 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtungskörper für Fassadenbeleuchtung, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken- oder Pollerbeleuchtung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Schaltung über Bewegungs- und / oder Präsenzmelder bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

## 7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

### 7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen, werden gemäß Vorschrift der Behörde, für die Bekämpfung von Bränden, Handfeuerlöscher montiert.

### 7.2 BESCHRIFTUNG

Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Die Brieffachanlage befinden sich im Eingangsbereich, Gestaltung und Farbe gemäß architektonischem Konzept.

### 7.4 SCHLIESSANLAGE

Systemanlage für Eingangstür, Kellerabteil, Allgemeinräume und Hausbrieffachanlage. Je Wohneinheit 5 Stück Schlüssel mit Sicherungskarte.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungen (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab.

Für die jeweiligen zutreffenden Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die einschlägigen ÖNORMEN.