



Wohnen an der Wiedner Hauptstraße

1050 Wien, Wiedner Hauptstraße 140

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand März 2024

ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses samt zugehöriger Funktions- und Haustechnikräumen sowie einer Tiefgarage am Standort Wiedner Hauptstraße 140 in 1050 Wien (Gst. Nr. 966/1, 966/2, EZ 798 der Katastralgemeinde 01008 Margarethen).

Das Projekt befindet sich im Bezirksteil Matzleinsdorf des 5. Wiener Gemeindebezirkes Margareten. Der Standort zeichnet sich durch seine urbane und verkehrsgünstige Lage aus. Die Verkehrsstation Matzleinsdorfer Platz mit Anbindung an das Wiener Schnellbahn- und Straßenbahnnetz ist fußläufig in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Zukünftig wird diese Haltestelle mit der U2-Verlängerung auch an das Wiener U-Bahnnetz angebunden sein. Die Inbetriebnahme der U2 ist für 2028 vorgesehen. Die in der Wiedner Hauptstraße gelegene Straßenbahnhaltestelle Laurenzgasse mit Verbindungen Richtung Karlsplatz und Oper ist ebenfalls in nur ca. 10 Gehminuten erreichbar.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt 57 Wohnungen bzw. Wohnungen/Ateliers/Arbeitsräume – aufgeteilt auf einen direkt an der Wiedner Hauptstraße gelegenen Straßentrakt (Stiege 1) mit 8 oberirdischen Geschoßen und einen dahinter liegenden Hoftrakt (Stiege 2) mit 2 oberirdischen Geschoßen. Der Zugang zu beiden Trakten erfolgt über einen gemeinsamen Straßenzugang in Stiege 1. Die Wohneinheiten sind folgendermaßen auf die beiden Stiegen aufgeteilt:

- Stiege 1 (Straßentrakt): 3 Maisonette-Wohnungen/Ateliers/Arbeitsräume im Erdgeschoß/ 1. Obergeschoß und 39 eingeschößige Wohnungen aufgeteilt auf das 1. bis 6. Ober- und das Dachgeschoß
- Stiege 2 (Hoftrakt): 15 Maisonette-Wohnungen/Ateliers/Arbeitsräume im Erdgeschoß/ 1. Obergeschoß

Angemerkt wird, dass die Aufenthaltsräume im Erdgeschoß beider Stiegen als Arbeitsräume, nicht als Wohnräume gewidmet sind.

Die von allen Bewohnern allgemein nutzbaren Räumlichkeiten sind in Stiege 1 angeordnet und umfassen im Erdgeschoß einen Kinder- und Jugendspielraum samt angeschlossenen Kleinkinderspielplatz im Freien, einen Müllraum (nur von der Straße aus zugänglich), einen Kinderwagenabstellraum, sowie im Untergeschoß einen Fahrradabstellraum. Im Untergeschoß der

Stiege 1 befinden sich weiters die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume, sowie die für die Haustechnik erforderlichen Technikräume.

Unterhalb des Hoftraktes befindet sich eine Tiefgarage mit insgesamt 34 Pkw-Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über die Wiedner Hauptstraße und einer anschließenden einspurigen Rampe in das Untergeschoß.

Die Versorgung des Gebäudes mit der erforderlichen Wärmeenergie erfolgt über das städtische Fernwärmenetz der Wiener Netze und einer Hausstation im Untergeschoß. Für die Kälteerzeugung ist im Untergeschoß eine Luft-Wärmepumpe untergebracht.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über das städtische Versorgungssystem der Wiener Netze. Zusätzlich gelangen auf den Dächern Photovoltaik-Anlagen zur Ausführung. Die gesamte damit erzeugte elektrische Energie wird über einen eigenen Energiezähler geführt und in den Hauptverteiler des Gebäudes eingespeist. Eine Rückspeisung in das öffentliche Netz ist nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz.

Die Abrechnung von Kaltwasser, Warmwasser, Heizung und Konditionierung (Stützkühlung) erfolgt wohnheitenbezogen. Die entsprechenden Zähler sind fernablesbar.

Schmutz- und Niederschlagswässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Der Müll wird über den in Stiege 1 gelegenen Müllraum entsorgt, welcher über eine ausreichend dimensionierte mechanische Abluftanlage verfügt.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG

1 Rohbau

1.1 Fundamente und Baugrubensicherung

Die Fundierung erfolgt über eine entsprechend statisch-konstruktiv dimensionierte Stahlbetonbodenplatte sowie einem Tiefgründungssystem, das gleichzeitig als Baugrubensicherungssystem dient.

1.2 Wände und Stützen

Sämtliche tragende Wände und Stützen werden gemäß statisch-konstruktiver Berechnung möglichst schlank dimensioniert und in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Baugrubensicherung wird in der Garage sichtbar hergestellt und ist funktional dicht. Geringfügige Nässeausblühungen beeinträchtigen die Funktion nicht und stellen keinen Mangel dar.

1.3 Decken und Stiegen

Sämtliche Decken-, Balkon-, Loggien-, Terrassen- und Stiegenlaufplatten werden gemäß statisch-konstruktiver Berechnung dimensioniert und unter Berücksichtigung bauphysikalischer Anforderungen in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Dachschrägen werden mittels geneigter Stahlbetonplatten ausgeführt. Wo bauphysikalisch erforderlich erfolgt eine thermische Trennung von Außenbauteilen zum Hauptbaukörper. Bei schallschutztechnischem Erfordernis werden die Stiegenlaufplatten mit dauerelastischen Auflagern und Anschlussfugen versehen.

Die Aufenthaltsräume haben geschoßabhängig unterschiedliche Raumhöhen. Im Erdgeschoß wird eine Raumhöhe von 3,10 m erzielt, in den Regelgeschoßen von 1.-6.OG ca. 2,50 m und im Dachgeschoß bis zu 2,80 m.

In Teilbereichen, wo es aus haustechnischer Sicht erforderlich ist (wie z.B. für die Führung von Abluftkanäle über Kochbereichen, in Vorräumen, WC, etc.), werden eine abgehängte Gipskartondecke bzw. Poterien ausgeführt und die Raumhöhe um ca. 30 cm eingeschränkt. Aus Brandschutzgründen müssen derartige Leitungsverkleidungen in Teilbereichen in EI90 hergestellt werden. In Brandschutzdecken dürfen keinerlei Einbauten vorgenommen werden.

2 Fassaden

Die Fassaden werden als Vollwärmeschutzfassade (Dämmstärke gemäß bauphysikalischen Anforderungen) ausgeführt. Die hofseitigen Fassaden werden einfarbig nach architektonischem Konzept, hergestellt. Die Gestaltung der straßenseitigen Fassade erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Die Untersichten und Brüstungen der Balkone des Straßentraktes werden als unbehandelte Betonflächen (geringfügige Farbunterschiede oder oberflächliche Fehlstellen stellen keinen Mangel dar) bzw. in Farbe nach Wahl Architekt ausgeführt.

3 Dächer

Auf geneigten Stahlbetondecken werden imprägnierte Holzstaffelkonstruktionen mit dazwischenliegender mineralischer Wärmedämmung und darüberliegender Holzschalung hergestellt. Die Dachoberfläche wird aus Blech bzw. wo von der Behörde vorgeschrieben, als Plattendeckung hergestellt.

Soweit Flachdächer nicht direkt Wohnungen zugeordnet sind und diese nur für Wartungszwecke begangen werden, erhalten diese als Oberfläche eine Kiesschüttung aus losen Natursteinen mit einer Rundkorngröße von etwa 16 bis 32 mm Durchmesser bzw., wo behördlich vorgeschrieben, eine extensive Begrünung.



4 Freibereiche

4.1 Allgemeine Grünfläche, Eigengärten

Die Gestaltung und Ausstattung der allgemeinen Grünfläche (Kleinkinderspielplatz) und der Eigengärten erfolgt gemäß architektonischem Konzept mit entsprechender Bepflanzung. Bei allen Freiflächen ist eine frostsichere Wasserentnahmestelle vorgesehen.

4.2 Einfriedungen, Zäune

Sämtliche Einfriedungen entlang der hofseitigen Grundgrenze, sowie zwischen Eigengärten und als Abgrenzung zur allgemeinen Grünfläche werden mit einer auf Betonsockel od. -fundament montierten verzinkten Zaunanlage hergestellt. Die über Niveau sichtbaren Betonflächen sind mit geschalter, unbehandelter Oberflächenstruktur hergestellt. Als Sichtschutz zwischen den Terrassenflächen gelangen Formrohrkonstruktionen mit Füllelementen nach arch. Gestaltung zur Ausführung.

4.3 Terrassen, Loggien, Balkone

Die Oberflächen von Terrassen, Loggien und Balkone werden mit einem frost- und tausalzbeständigen Plattenbelag versehen. Bei allen Freiflächen $\geq 5,0 \text{ m}^2$ ist eine frostsichere Wasserentnahmestelle vorgesehen.

5 Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge in den Wohnungen

5.1 Vorräume, Wohnzimmer, Küche, Zimmer, Abstellräume (sofern Waschmaschine im Badezimmer oder in einer Raumnische)

5.1.1 Boden

Zur Ausführung gelangt ein Mehrschichtparkett mit einer werkseitig geschliffenen und versiegelten Deckschicht aus Eiche in Staboptik, verklebt verlegt, mit passenden Sesselleisten in Eiche furniert. Bei Wohnungstreppen wird ein zum Parkettboden passender Holzbelag ausgeführt.

5.1.2 Wände

Die Wände werden mit waschbeständiger, weißer Dispersionsfarbe gemalt

5.1.3 Decken

Die Decken werden mit wischfester, weißer Dispersionsfarbe gemalt.

5.2 Badezimmer, WC, Abstellräume (wenn Waschmaschine im Abstellraum)

5.2.1 Boden

Als Bodenbelag gelangt ein qualitativ hochwertiges Feinsteinzeug (Format ca. $60 \times 30 \text{ cm}$) in orthogonaler Verlegung nach Gestaltungskonzept des Architekten zur Ausführung. Die Farbe der Verlegung richtet sich nach der Fliesenfarbe.

In den Bädern ist unter dem Bodenbelag eine Feuchtigkeitisolierung mit Wandhochzügen bis zu 10 cm über die Fußbodenoberkante vorgesehen. Im Spritzwasserbereich wird dieser Wandhochzug auf mindestens 2 m Höhe ausgeführt. Materialübergänge im Türschwellerbereich erhalten Metalltrennschienen.

5.2.2 Wände

Als Wandbelag gelangt ein zum Boden passendes Feinsteinzeug (Format ca. 60 x 30 cm) in orthogonaler Verlegung nach Gestaltungskonzept des Architekten zur Ausführung. Die Farbe der Verfugung richtet sich nach der Fliesenfarbe.

Bei Bädern erfolgt die Verfliesung im Spritzwasserbereich raumhoch. Wandflächen hinter WCs werden bis auf eine Höhe von 120 cm verfliesen. Unverfliesene Wandflächen erhalten einen rundumlaufenden Fliesensockel. Verbleibende Wandflächen werden weiß gemalt. Vereinzelt Bäder werden aufgrund der baulichen Anordnung der Sanitärgegenstände zur Gänze raumhoch verfliesen. Über die gesamte Waschtischbreite wird flächenbündig mit dem Fliesenbelag ein Spiegel (mind. 80 cm hoch) eingelassen.

Bei WCs wird die WC-Rückwand bis auf eine Höhe von 120 cm verfliesen. Unverfliesene Wandflächen im WC und in Abstellräumen mit Waschmaschine erhalten einen rundumlaufenden Fliesensockel. Verbleibende Wandflächen werden weiß gemalt.

5.2.3 Decken

Die Decken werden mit wischfester, weißer Dispersionsfarbe gemalt.

6 Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge in den hausinternen Bereichen

6.1 Stiegenhaus und Gänge

Als Bodenbelag der Gänge und Podeste gelangt ein Feinsteinzeug (Format ca. 60 x 30 cm) in orthogonaler Verlegung nach Gestaltungskonzept des Architekten mit passender Sockelleiste zur Ausführung. Die Stufenplatten erfolgen passend zum Bodenbelag mit Sockelleisten. Die Farbe der Verfugung richtet sich nach der Fliesenfarbe. Die Wand- und Deckenflächen sowie die Untersichten der Stiegenläufe werden mit einer weißen, waschbeständigen Dispersionsfarbe beschichtet. Laut architektonischem Gestaltungskonzept können die Stiegenhäuser und Gänge teilweise auch mit Volltonfarbe beschichtet werden oder auch mit wechselnden Materialien/Oberflächen (z.B. Spiegelflächen) aufgelockert werden.

6.2 Kinder- und Jugendspielraum

Zur Ausführung gelangt ein Mehrschichtparkett mit einer werkseitig geschliffenen und versiegelten Deckschicht aus Eiche in Staboptik, verklebt verlegt, mit passenden Sockelleisten in Eiche furniert. Die Wände erhalten einen Latexanstrich; die Decke wird mit einem Dispersionsanstrich versehen.

6.3 Nebenräume

Im Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß gelangt als Bodenbelag ein Feinsteinzeug zur Ausführung. Der Fahrradraum, die Einlagerungsräume und die Technikräume im Keller erhalten als Bodenbelag eine Versiegelung.

Ungedämmte Wand- und Deckenbereiche erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Die Betonoberflächen im Garagenbereich und im Müllraum werden mit einer der Nutzung entsprechenden Beschichtung versehen oder in Gussasphalt ausgeführt. Die Garageneinfahrt inkl. Garagenrampe wird mit Gussasphalt hergestellt.

7 Fenster und Fenstertüren

Besonderes Augenmerk wird auf die bauphysikalischen Anforderungen wie Dichtheit und Wärmeschutz gelegt. Die Farbgestaltung erfolgt abgestimmt auf das architektonische Gesamtkonzept der Fassaden.

7.1 Rahmen

Es werden hochwertige Kunststofffensterkonstruktionen mit außenliegenden witterungsbeständigen Aluminiumdeckschalen ausgeführt.

Dachflächenfenster werden in Holz mit Kunststoffbeschichtung als Klapp-/Schwingflügel bzw. als Schwingflügel und außenliegender Aluminiumdeckschale ausgeführt.

7.2 Verglasung

Die Verglasung erfolgt nach bauphysikalischem Erfordernis. Teilweise gelangen Fix-Verglasungen zur Ausführung. Wo erforderlich wird in den betreffenden Glasfeldern Sicherheitsglas bzw. wo vorgeschrieben Sicherheits- und Brandschutzglas eingebaut.

Nach arch. Konzept kann die Sicherheit alternativ auch mittels vorgesetzter Absturzsicherung passend zu den sonstigen Geländerkonstruktionen gewährleistet werden.

7.3 Beschläge

Fenster und Fenstertüren werden mit verdeckt liegenden Drehkippbeschlägen mit Drehbegrenzern und Aushebeschutz ausgerüstet. Hebeschiebetüren erhalten ebenfalls verdeckt liegende Beschläge. Die Sichtbeschläge werden passend zu den Innentürbeschlägen ausgeführt. Sämtliche Ausgangselemente auf Freiflächen werden mit Zuzieh- bzw. Muschelgriffen ausgestattet.

7.4 Sonnenschutz

Bei ebenerdig zugänglichen Vertikalverglasungen erhalten die Aufenthaltsräume elektrisch bedienbare Rollläden. Bei Aufenthaltsräumen in den darüberliegenden Geschoßen gelangen Raffstores aus Aluminium in Führungsschienen mit elektrischer Bedienung zur Ausführung. Der Einbau erfolgt nach architektonischem Konzept teilweise in Vorbau- bzw. Fassadensystemen in gekanteten Aluminiumkanälen mit Sichtblende und teilweise in Unterputzkästen.

Dachflächenfenster erhalten seitensaumgeführte textile Außenbeschattungen mit elektrischer Bedienung, passend zum System des Fensterherstellers.

Die Farbgestaltung wird auf das architektonische Gesamtkonzept der Fassaden abgestimmt.

8 Türen

8.1 Hauseingangstüre

Als zweiflügelige Hauseingangstüre gelangt eine großflächige Aluglaskonstruktion mit Isolierglasfüllung und thermisch getrennten Profilen, Edelstahl-Stoßgriff außen und Türgriff innen zur Ausführung. Der elektrische Türöffner kann über die Videosprechanlage gesteuert werden. Die Farbgestaltung wird auf das architektonische Gesamtkonzept der Fassade abgestimmt.

8.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich des Einbruchschutzes der Widerstandsklasse RC3 und werden als Brandschutztüren EI₂30 bzw. EI₂30-C, in Doppelfalzausführung mit Stahlumfassungszargen und drei dreiteiligen Objektbändern hergestellt. Das Türblatt aus schichtverleimtem Holz wird mit einem Türspion versehen. Die Türschwelle erfolgt im Material des Gangbodens. Die gangseitige Farbgestaltung der Zargen und Türblätter wird auf das architektonische Gesamtkonzept abgestimmt, wohnungssinnenseitig werden die Zargen und Türblätter in weiß hergestellt. Alle Türen erhalten Sicherheitsbeschläge aus Edelstahl mit Kernziehschutz und Langschild. Die Durchgangslichte beträgt 90/210 cm. Aufgrund behördlich vorgeschriebener Druckbelüftungsanlage werden direkt ins Stiegenhaus mündende Wohnungseingangstüren mit Freilauftürschließern ausgestattet.

8.3 Innentüren

Es kommen werkseitig weiß beschichtete, stumpf einschlagende Holzwerkstofftürblätter mit Röhrenspaneinlage und weiße Stahlumfassungszargen mit einer Durchgangslichte von 80/210 cm zur Ausführung. Die Drückergarnituren werden aus Edelstahl mit Rosettenbeschlag hergestellt. Vereinzelt kann die Durchgangslichte aufgrund technischer Zwänge (Dachschrägen, unter Treppenläufen, technischer Einbauten) auf 80/200 cm eingeschränkt sein.

9 Technische Gebäudeausrüstung

Die Medienabrechnung (Kaltwasser, Warmwasser, Heizung und Kühlung) erfolgt über eigene geeichte und fernablesbare Zähler je Wohneinheit.

9.1 Heizung und Warmwasser

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt über eine zentrale Versorgungseinrichtung, angeschlossen an das öffentliche Fernwärmenetz, welche sich im Untergeschoß befindet. Die



Temperaturregelung der zentralen Wärmeversorgung erfolgt gleitend nach der Außentemperatur.

Generell erfolgt die Raumheizung in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung, welche über Raumthermostate bzw. Zonenventile gesteuert wird. In den Bädern kommen zusätzlich Handtuchheizkörper mit E-Patrone für den Sommerbetrieb zur Ausführung.

9.2 Konditionierung (Stützkühlung)

Zur Erzeugung des erforderlichen Kältebedarfs ist in einem separaten Raum im Untergeschoß eine Luft-Wärmepumpe untergebracht. Die benötigte Frischluft für die Wärmepumpe strömt über die Garage zu. Die Fortluft wird über zwei Rohre über das Dach des Hoftraktes abgeleitet. Sämtliche Aufenthaltsräume in den Wohnungen werden mit einer Fußbodenkühlung konditioniert. Die Fußbodenkühlung dient ausschließlich für die sommerliche Konditionierung bzw. Gebäudeentwärmung. Sie dient nicht zur Einhaltung von Sollraumtemperaturen, sondern zur Kappung der sommerlichen Temperaturspitzen im Raum.

In den Aufenthaltsräumen der Dachgeschoßwohnungen werden nach technischem Erfordernis zur Unterstützung zusätzliche Maßnahmen (z.B. Fancoils) vorgesehen.

9.3 Nachströmelemente

In den Schlafzimmern der Stiege 1 (Straßentrakt) werden, sofern es sich nicht um Schlafzimmer mit Dachflächenfenster handelt, in der Außenwand Nachströmelemente für die Frischluftzufuhr eingebaut.

10 Sanitärausstattung

10.1 Waschtische und Waschtischplatte

Wenn lt. Verkaufsplan keine Waschmaschine neben dem Waschtisch vorgesehen ist, gelangen Aufsatzwaschbecken zur Ausführung. Wenn lt. Verkaufsplan eine Waschmaschine neben dem Waschtisch vorgesehen ist, werden Einbauwaschbecken eingebaut. Die Waschtische aus hochwertiger Sanitärkeramik sind abhängig von den örtlichen Platzverhältnissen zwischen 50 und 60 cm breit.

Die Waschtischplatten werden tischlermäßig gefertigt (Holzwerkstoff furniert, Farbe nach Wahl Architekt).

10.2 Handwaschbecken

Es gelangen wandhängende Handwaschbecken (Größe ca. 500 x 250 mm) mit seitlich gelegener Hahnbank in weiß zur Ausführung.

10.3 Badewanne (wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen)

Es gelangen Acrylbadewannen in eckiger Form, Mittelauslauf und beidseitiger Abschrägung (Größe ca. 180 x 80 cm bzw. ca. 170 x 75 cm, in Farbe Weiß mit Ab-/Überlauf in Chrom) zur Ausführung. Revisionstürchen mit Magnethalterung, geeignet für Verfliesung. Wenn im selben Raum keine Dusche vorhanden ist, wird auf die Wanne eine fixe Glasspritzschutzwand mit einer Länge von ca. 90 cm aufgesetzt.

10.4 Duschtasse (wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen)

Es gelangen mit kleiner Übertrittsschwelle in den Bodenbelag eingelassene Duschtassen in eckiger Form (Größe mind. 80 x 100 cm Farbe Weiß) zur Ausführung. Duschen, die keine rechteckige Form aufweisen (siehe Verkaufsplan), werden entsprechend dem Bodenbelag im Raum verfliesen und mit bodenbündig versetztem Duschwannenablauf ausgeführt.

Die Duschen erhalten je nach planlicher Darstellung Duschtrennwände mit Türen oder Schwertkonstruktionen aus Glas.

10.5 Armaturen

Waschtische und Handwaschbecken werden mit Einhebelmischer eines renommierten Markenherstellers in Chrom ausgestattet.

Badewannen werden mit einer Aufputz-Thermostatarmatur in Chrom mit Brausestange, schwenkbarer Kopfbrause, sowie Handbrause für die Wannenreinigung versehen. Bei Badezimmern, in denen sich auch eine Dusche befindet, gelangt nur eine Handbrause mit Clip-Halterung zur Ausführung.

Duschen werden mit einer Aufputz-Thermostatarmatur in Chrom, Brausestange, Regendusche und Duschbrause versehen.

10.6 WC

Es gelangen Hänge-WCs mit passendem Sitz, spülrandlosem Tiefspüler und Softclose-Deckel (Fabrikat passend zum übrigen Sanitärprogramm) samt weißer Drückerplatte mit Zweimengenspülung zur Ausführung.

Die baulichen Vorbereitungen für die Herstellung eines Dusch-WCs ist in den Maisonette- und 4-Zimmer-Wohnungen vorhanden. Ein Dusch-WC selbst kann optional gegen Aufpreis bestellt werden.

10.7 Sonderwunsch Armaturen gegen Aufpreis

Als Sonderwunsch gegen Aufpreis ist eine Ausführung der Armaturen inkl. Zubehör, des Handtuchheizkörpers, der Glashalteleisten und der WC-Drückerplatte in schwarz möglich.

10.8 **Waschmaschinenanschluss**

Bei Waschmaschinen gelangt ein verchromtes Auslaufventil mit Rückflussverhinderer und Schlauchholländer zur Ausführung. Wenn aufgrund von Platzverhältnissen erforderlich, werden Waschmaschinen in Badezimmern mit Doppelspindel an den Waschtisch angeschlossen.

10.9 **Lüftung von WC, Badezimmern und Abstellräumen mit Waschmaschine**

Sofern in den Räumen keine natürliche Lüftung mittels Fenster möglich ist, erfolgt die Entlüftung dieser Räume mechanisch über Einzelraumventilatoren, welche schallentkoppelt und Unterputz montiert werden. In den WCs sind diese über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet, in den Bädern sind die Ventilatoren zusätzlich hygrostatgesteuert. Lüfter in Abstellräumen mit Waschmaschine werden ausschließlich über Hygrostat gesteuert.

10.10 **Küche**

Es werden Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abflussleitungen für den Einbau von Küchen gemäß Verkaufsplan vorgesehen.

11 **Elektroinstallationen**

Die gesamte Anlage wird durch Wiener Netze und der hauseigenen Photovoltaik-Anlage versorgt. Über die Zählerverteiler im Untergeschoß und dem zentralen Steigschacht erfolgt die Versorgung der Wohnungsverteiler, die die entsprechenden Wohnungssicherungen und Steuerelemente enthalten. Die Zähler werden vom Stromversorger beigestellt und installiert.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV in den Wohnungen ist nachfolgend angeführt. Deren Lage erfolgt abgestimmt auf den Möblierungsvorschlag lt. Verkaufsplan. Es ist eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen vorgesehen.

Es wird standardmäßig ein Großflächenschalterprogramm in Weiß ausgeführt. Optional gegen Aufpreis ist das Schalterprogramm auch in anthrazit erhältlich.

11.1 **Wohnungsausstattung**

11.1.1 Wohn-/Esszimmer

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter bzw. Wechselschalter bei Durchgangszimmer
- 6-7 Schukosteckdosen (inkl. TV-Kombi 3-fach)
- 1 TV-Anschluss (hauseigene SAT-Anlage DVB-S-fähig, siehe Pkt. 11.1.12)
- 1 Leerdose mit Vorspanndraht (für Telefon, TV, Internet)
- 1 Raumthermostat

11.1.2 Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. wo erf. Kreuzschalter
- 5-7 Schukosteckdosen



- 1 TV-Anschluss (hauseigene SAT-Anlage DVB-S-fähig, siehe Pkt. 11.1.12)
- 1 Leerdosen mit Vorspanndraht (für Telefon, TV, Internet)
- 1 Raumthermostat

11.1.3 Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 4-6 Schukosteckdosen
- 1 TV-Anschluss (hauseigene SAT-Anlage DVB-S-fähig, siehe Pkt. 11.1.12)
- 1 Leerdosen mit Vorspanndraht (für Telefon, TV, Internet)
- 1 Raumthermostat

11.1.4 WC

- 1-2 Deckeneinbauspot (im Bereich von abgehängten Decken), ansonsten 1 Decken- bzw. Wandauslass
- 1 Wand- oder Deckenauslass für mechanische Entlüftung, geschaltet über Licht mit Nachlaufrelais

11.1.5 Badezimmer

- 3-4 Deckeneinbauspot (im Bereich von abgehängten Decken), ansonsten ein Deckenauslass
- 1 Wandauslass für Licht über Waschtisch
- 1 Wand- oder Deckenauslass für mechanische Entlüftung, geschaltet über Licht mit Nachlaufrelais und Hygrostat
- 1 2-fach Schukosteckdose je Waschtischgruppe
- 1 Schukosteckdosen für Waschmaschine (sofern Waschmaschine nicht in einem anderen Raum situiert ist)
- 1 Anschlussdose/Schukosteckdose für elektrischen Handtuchheizkörper
- 1 Raumthermostat

11.1.6 Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter bzw. wo erf. Wechselschalter
- 1 Wandauslass für Lichtblende
- 2 2-fach Schukosteckdosen Arbeitsplatz
- 1 Schukosteckdosen für Unterbau-Kühlschrank bzw. für Kühl-Gefrierkombination lt. planlicher Darstellung
- 1 Schukosteckdosen für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose für E-Herd
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzug über Herd

11.1.7 Vorraum

- mind. 1 Deckenauslass mit Wechselschalter



- 1 Schukosteckdose
- 1 Innensprechstelle der Gegensprechanlage

11.1.8 Abstellraum/Hauswirtschaftsraum

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine/Wäschetrockner (sofern Waschmaschine nicht im Badezimmer situiert)
- 1 Wandauslass für mechanische Entlüftung, geschaltet über Hygrostat, sofern Waschmaschine im Abstellraum

11.1.9 Stiegenaufgänge Maisonette-Wohnungen

- 2 Wand- oder Deckenauslässe entlang Treppenlauf mit Wechselschalter bzw. Kreuzschalter

11.1.10 Terrassen, Balkone und Loggien

- 1 Wand- oder Deckenleuchte mit Schalter (von innen bedienbar) inkl. Außenleuchte
- 1 FR-Schukosteckdose mit Deckel

11.1.11 Rauchwarnmelder

Jede Wohnung wird mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern gemäß behördlicher Vorgabe ausgestattet.

11.1.12 SAT-Anlage, Kabel-TV, Internet

Es wird eine zentrale SAT-Anlage installiert, über welche Astra und Eutelsat empfangen werden können.

Bis zum Medienverteiler der Wohnungen sind die Verkabelungen für Magenta und A1 bereits eingezogen. Erforderliche weiterführende Verkabelungen zu den einzelnen Auslässen sind vom Käufer direkt mit dem Medienversorger abzustimmen. Ebenso sind Endgeräte, Anschlusskosten und Verbrauchsgebühren kundenseitig zu erbringen.

11.1.13 Gegensprechanlage

Als Gegensprechanlage gelangt eine hörerlose Farbvideo-Innenstation zur Ausführung.

11.2 **Smart-Home-System**

In den 4-Zimmer-Wohnungen der Stiege 1 (TOPs 01, 02, 39 und 40) gelangt jeweils ein Smart-Home-System zur Steuerung von Licht und Sonnenschutz zur Ausführung. Die Bedienung erfolgt jeweils über Taster im Raum sowie über eine Zentralbedienung im Bereich der Wohnungseingangstüre. Im Wohnzimmer wird mind. ein Lichtauslass dimmbar ausgeführt.

11.3 **Allgemeine Bereiche**

11.3.1 Foyer, Gang, Stiegenhaus

In den Stiegenhäusern gelangen LED-Leuchten (Bänder oder Spots) nach Wahl des Architekten zur Ausführung. Die Lichtschaltung erfolgt durch Bewegungsmelder. Weiters

werden die Stiegenhäuser mit einer Sicherheits- und Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung gemäß Vorschrift ausgestattet. Die Klingeltaster werden als Unterputztaster ausgeführt.

11.3.2 Kinder- und Jugendspielraum

Im Kinder- und Jugendspielraum gelangen LED-Leuchten nach Wahl des Architekten zur Ausführung. Die Lichtschaltung erfolgt mittels Schalter. Weiters wird der Raum mit einer Sicherheits- und Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung gemäß Vorschrift ausgestattet. Für den Einbau einer Kleinküche werden die entsprechenden Installationen vorbereitet. Weiters wird ein betriebsfertiger digitaler SAT-TV-Anschluss hergestellt und eine Leerdose für eine Medienerweiterung vorbereitet.

11.3.3 Tiefgarage, Fahrradabstell-, Kinderwagen-, Müll- und Technikräume

Die Beleuchtung erfolgt mittels LED-Feuchtraumbalken/Anbauleuchten welche im Garagenbereich, den Fahrradabstellräumen, Kinderwagenabstellraum und Einlagerungsräumen über Bewegungsmelder und in den übrigen Bereichen über Ein-/Ausschalter gesteuert werden. Als Sicherheitsbeleuchtung gelangen LED-Deckenanbauleuchten mit Einzelbatterieversorgung zur Ausführung. Sämtliche Installationen werden Aufputz geführt.

11.3.4 Zugangsbereich, Garagenabfahrt

Der Zugangsbereich bei der Hauseingangstüre und die Garagenabfahrt werden mit LED-Aufbauleuchten (Wand- oder Deckenmontage nach Vorgabe Architekt), welche über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungssensor gesteuert werden, beleuchtet.

11.3.5 Blitzschutz

Für das Objekt wird gemäß Vorschriften eine Blitzschutzanlage ausgeführt. Am Dach werden Fangleitung und Fangeinrichtungen in erforderlichem Umfang und ausreichender Dimensionierung ausgeführt. Die Ableitungen des Blitzschutzes wird mit der Fundament-erdung bzw. mit dem Erdpotential verbunden.

12 Aufzug

Das Stiegenhaus der Stiege 1 wird mit einer über alle Geschoße reichende Personenaufzugsanlage ausgestattet. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen, behindertengerechten Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Kabine wird mit einer hochwertigen Innenverkleidung, einem Spiegel, den erforderlichen Handläufen sowie Teleskopschiebetüren versehen. Materialien, Farben und Oberflächen werden entsprechend dem architektonischen Konzept ausgeführt. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED-Spots.



13 Sonstige Ausstattungen

13.1 Digitales Schwarzes Brett

Als Hausanschlagkasten wird in jedem Stiegenhaus ein Digitales Schwarzes Brett (puck Board) zur Anzeige von Mitteilungen und Terminen der Hausverwaltung angebracht.

13.2 Beschriftungen

Die Beschriftung der Stockwerke und der Allgemeinräume erfolgt gemäß architektonischem Konzept.

13.3 Briefkasten- und Paketboxanlage

Bei der Hauseingangstüre wird eine in die Fassade integrierte Briefkastenanlage angebracht, die in das Zentralschließsystem eingebunden ist. Zusätzlich wird im Kinderwagenabstellraum eine Paketboxanlage, bedienbar über puck App, aufgestellt.

13.4 Abstreifmatte

Im Bereich des Windfanges wird vor der Hauseingangstüre ein Grobschmutzfänger (Abstreifmatte) in den Boden eingelegt.

13.5 Einlagerungsräume

Für jede Wohnung wird eine versperrbare Einlagerungsmöglichkeit im Untergeschoß des Straßentraktes geschaffen. Die Trennung der einzelnen Abteile erfolgt durch Gittertrennwände inklusive Metalltüren, die in das Zentralschließsystem eingebunden sind.

13.6 Tiefgarage

Im Untergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 34 Pkw-Stellplätzen. Für Elektroautos wird ein intelligentes Ladesystem mit Lastmanagement hergestellt. Die Abgangsverteiler sind derart konzipiert, dass ca. 1/3 der Stellplatzeigentümer eine Ladebox (max. 11 kW) optional erwerben kann. Die Verkäuferin weist die kaufende Vertragspartei ausdrücklich darauf hin, dass es bei gleichzeitiger Nutzung sämtlicher E-Tankstellen für Pkw unter Umständen zu einer Überlastung des Stromnetzes kommen könnte und die Leistung gedrosselt wird.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wiedner Hauptstraße und einer anschließenden einspurigen, ampelgeregelten Rampe. Die Steuerung des Garagentores erfolgt außen über Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter und innen über Fernbedienung bzw. Zugschalter od. Gleichwertiges. Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzung und die Stellplatznummerierung erfolgen gemäß architektonischem Konzept.

Die Pkw-Stellplätze sind den einzelnen Wohnungen nicht zugeordnet und werden gesondert zum Kauf angeboten.

13.7 Türe und Tore

Alle Türen, die verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume, usw. trennen, werden als brandhemmende, selbstschließende Stahlblechtüren ausgeführt. Die Lackierung erfolgt gemäß architektonischem Konzept.

13.8 Geländer und Absturzsicherungen

Als Geländer bei Stiegen und als Absturzsicherung vor Terrassen, Loggien, Balkone und französischen Fenstern gelangen Flachstahlrahmen und -füllungen gemäß architektonischem Konzept zur Ausführung. Straßenseitig sowie im Gebäudeinneren werden diese nach arch. Konzept beschichtet, hofseitig werden sämtliche Metalloberflächen in verzinkter Ausführung hergestellt.

Die Handläufe allgemeiner Stiegen werden in Metall ausgeführt. Wohnungsstiegen werden mit Holzhandläufen ausgestattet. Allfällige Brüstungen von Wohnungsstiegen erhalten einen Holzabschluss.

13.9 Kleinkinderspielplatz

In der allgemeinen Grünfläche, welche über den Kinder- und Jugendspielraum im Erdgeschoß der Stiege 1 zugänglich ist, wird ein Kleinkinderspielplatz mit einer Sitzbank und einer Sandkiste angelegt. Die Gestaltung erfolgt gemäß architektonischem Konzept.

Allgemeine Hinweise

Der Verkäufer behält sich, für den Fall neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss der ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsstandard mindestens erreicht werden.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Verkäufer bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den projektbezogenen Plänen und Verkaufsplänen dargestellten Möblierungen sind nicht Gegenstand des Angebotes. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es besteht kein Anspruch auf Gültigkeit und auf Vollständigkeit und es können daher aus diesem Titel keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Die aufgelistete Beschreibung der Ausstattung gilt als Standardausstattung. Sollten von Seiten des künftigen Käufers Änderungen gewünscht werden, können diese gegen Übernahme der dadurch

entstehenden Mehrkosten zuzüglich Bearbeitungsgebühren durch den Käufer umgesetzt werden, sofern

- die Einhaltung des Bauzeitplans dadurch nicht gefährdet wird und
- diese den behördlichen Auflagen und dem architektonischen Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen.

Änderungswünsche, die HKLS- und/oder Elektroinstallationen und/oder die Raumeinteilung betreffen, können aufgrund bautechnischer Arbeitsabläufe (Einlegearbeiten in die Stahlbeton-konstruktion, etc.) nur insoweit berücksichtigt werden, als es der Baufortschritt zulässt.

Die Abwicklung der Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt ausschließlich über den Verkäufer.

Die verkaufende Partei leistet Gewähr für die gewöhnlich für solche Objekte vorausgesetzten Eigenschaften im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und haftet insbesondere für die technisch und fachlich sichere, sorgfältige und einwandfreie Ausführung des Hauses und der Wohneinheit gemäß den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die verkaufende Partei haftet weiters für die Verwendung qualitativ einwandfreier und zweckentsprechender Baustoffe sowie für die einwandfreie Funktion gelieferter Gegenstände, Anlagen und Einrichtungen. Die kaufende Partei nimmt dabei zustimmend zur Kenntnis, dass einzelne Ausführungen des Hauses und der Wohneinheiten diesem zugesagten Standard entsprechen aber von den anwendbaren, nicht verbindlichen Normen (ÖNORM, ÖVE) abweichen können.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie in den m²-Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit), von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen ÖNORM.

Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.