

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

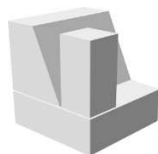
Berresgasse, 1220 Wien

**Geförderte Normwohnungen &
SMART - Wohnungen**

Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler



Copyright: Schreiner, Kastler



**NEUES
LEBEN**

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
"Neues Leben" registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

1) Allgemeine Projektbeschreibung

Lageplan



Projektbeschreibung

Der Standort im 22. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe des Hirschstettener Badeteiches liegt an der Berresgasse und ist gut mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Wien verbunden. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Autobuslinien 85A und 95A sowie über die U2 (Station Hausfeldstraße).

Die Wohnanlage, welche Teil eines von mehreren Bauträgern realisierten Stadtentwicklungsgebiets ist, erstreckt sich über drei Bauplätze (Q, S, T) in mehreren Baukörpern. Es werden insgesamt 289 geförderte Wohnungen mit einem Co-Working-Space, mehreren Gemeinschaftsräumen, Dachterrassen und einem großen zentralen Innenhof errichtet. Bauplatzübergreifend werden den Bewohnern der an der Kooperation teilnehmenden Bauträger über ein elektronisches Buchungssystem einzelne Gemeinschaftsräume zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Wohngebäude im Niedrigenergiestandard werden so konzipiert, dass jeweils unterschiedliche Wohnungstypen zur Ausführung gelangen und somit ein hohes Maß an Individualität angeboten werden kann. Die Wohnungen verfügen über eigene Freiräume wie Terrassen, Balkone, oder Loggien. Darüber hinaus werden 195 KFZ-Stellplätze in einer bauplatzübergreifenden Sammelgarage errichtet.

Bauplatz Q

127 Wohnungen und Tiefgarage in

Lotte-Profohs-Weg 8 für die Wohnungen Tür 1-bis 6

Lotte-Profohs-Weg 10 für die Wohnungen Tür 1-bis 43

Heribert-Rath-Weg 7 für die Wohnungen Tür 1-bis 73

Haus 1: Hauptadresse Leherbweg 18 Identadresse Heribert-Rath-Weg 9

Haus 2: Hauptadresse Leherbweg 16

Haus 3: Hauptadresse Leherbweg 14

Haus 4: Hauptadresse Leherbweg 12

Haus 5: Hauptadresse Leherbweg 10

1220 Wien;

Die Bebauung des Bauplatzes Q gliedert sich in sechs individuelle Baukörper, welche sich, rund um einen kleinen begrünten Platz angeordnet, harmonisch auf, 2, 4, bzw. 6 Geschoße im Westen, sowie 11, 4, 2- Geschoße im Osten abstufen. Ein durchgehender 2-geschoßiger Sockel mit Loggien verbindet optisch die Bauvolumina. Die Erschließung der Wohnungen im EG erfolgt jeweils über Loggien. Die Wohnungen in den Obergeschoßen werden hingegen über zwei separate Stiegenhäuser erschlossen.

Bauplatz S

96 Wohnungen und Tiefgarage in

Heribert-Rath-Weg 4 für die Wohnungen Tür 1;2 und Tür 4 bis Tür 57,

Heribert-Rath-Weg 6 für die Wohnungen Tür 1 bis 12 und Tür 14 Tür 40,

1220 Wien,

Die Gestaltung des Bauplatzes S gliedert sich in zwei Baukörper mit 8 bzw. 11 Geschoßen mit verschwenkter Wand und einer großzügigen Dachterrasse mit Verbindungsbrücke im 2. OG.

Bauplatz T

66 Wohnungen, 2Geschäftslokale und Tiefgarage in

Heribert-Rath-Weg 2, für die Wohnungen Tür 2 bis Tür 67 sowie für Geschäftsfläche Tür 1 und 19A,

1220 Wien,

Die Gestaltung des Bauplatzes T gliedert sich in einen Kopfbau an der Berresgasse mit 11 Geschoßen und einem daran angebundenen Flachbau mit 4 Geschoßen, welcher hierdurch eine markante Silhouette im Straßenraum. Eine stützenfreie Arkadierung schafft einen großzügigen Vorbereich vor der im Erdgeschoß befindlichen Geschäftszone, die durch eine 2-geschoßige Fassadengestaltung einprägsam in Erscheinung tritt.

2) Allgemeine Bauwerksbeschreibung

Nutzungseinheiten:	289 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten.
Parteienkeller:	Jede Wohnung besitzt einen Einlagerungsraum im Kellergeschoß.
PKW-Stellplätze:	195 in der Tiefgarage, Ein- und Ausfahrt über Berresgasse (siehe Übersichtsplan).
Müllraum:	1x EG, Bauplatz T, BT 1 1x EG, Bauplatz Q, BT 8
Kinderwagenabstellraum:	1x UG, Bauplatz Q, BT 5 3x EG, Bauteil S 1x EG, Bauplatz T, BT 1
Fahrradabstellbereiche:	1x Abstellraum – KG, Bauplatz Q, BT 10 Abstellplätze in ELR – KG, Bauplatz Q, BT 5 und BT 8 1x Abstellplätze im Außenbereich – EG, Bauplatz Q, BT 8 Abstellplätze in ELR – KG, Bauplatz S 3x Abstellräume – EG, Bauplatz S 1x Abstellraum – KG, Bauplatz T Abstellplätze in ELR – KG, Bauplatz T 1x Abstellraum – EG, Bauplatz T, BT 2
Waschküchen:	1x EG, Bauplatz Q, BT 8 (Waschküche mit Kinderspielraum) 1x OG2, Bauplatz S (Waschsalon) 1x OG4, Bauplatz T, BT 1 (Waschküche mit Kinderspielraum)
Gemeinschaftsraum:	1x EG, Bauplatz Q, BT 10 (Gemeinschaftsraum mit Schauküche - bauplatzübergreifend) 1x OG1, Bauplatz Q, BT 10 (Co-Working - bauplatzübergreifend) 1x EG, Bauplatz S (Gemeinschaftsraum) 1x OG2, Bauplatz S (Gemeinschaftsraum)
Dachterrassen:	1x OG2, Bauplatz Q, BT 10 (Dachgarten mit Gewächshaus) 1x OG4, Bauplatz Q, BT 6 (Gemeinschaftsdachterrasse) 1x OG2, Bauplatz S (Gemeinschaftsdachterrasse) 1x OG1, Bauplatz T (Dachbegrünung) 1x OG4, Bauplatz T (Gemeinschaftsdachterrasse)

3) Technische Bauwerksbeschreibung:

Bauweise:	Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet.
Außenwände:	Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen mit Wärmedämmverbundsystem. Die Außenwände der Untergeschoße der einzelnen Bauteile werden technisch dicht ausgeführt:
Wohnungstrennwände:	Stahlbetonwand in Kombination mit Gipskarton-Vorsatzschale, bzw. Trockenbauwand gespachtelt und gemalt
Innenwände:	Nichttragende Innenwände in den Wohnungen - Gipskartonständerwände, gespachtelt und gemalt.
Geschoßdecken:	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Fußbodenaufbau:	Estrich (schwimmend) auf Trittschalldämmplatten.
Stiegenhäuser:	Hauptstiegenhäuser aus Stahlbetonstiegen mit Belag aus Feinsteinzeug.
Maisonettestiegen:	Stahlbetonstiegen mit Laminatauflage.
Dachkonstruktion:	Flachdächer und Dachterrassen werden nach bauphysikalischem Erfordernis teils extensiv begrünt, teils bekiest ausgebildet. Die erforderlichen Verblechungsarbeiten auf den Dachflächen, wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc., werden in Aluminium/Uginox oder Edelstahl (bei allen ständig feuchten Bereichen) bzw. verzinkt hergestellt.
Fenster-u. Fenstertüren:	Kunststofffenster mit 3 fach- Isolierverglasung, Farbe innen und außen Weiß.
Zuluftelemente:	Ein Zuluftelement je Wohnung in der Außenwand.
Sonnenschutz:	Ausführung nach bauphysikalischen Erfordernissen: Unterputzkästen außenseitig vorgerichtet. Bei jenen Fenstern und Fenstertüren, welche aufgrund der bauphysikalischen Berechnung eine Sonnenschutzeinrichtung benötigen, kommen nach Vorgabe des Bauphysikers entweder Außenraffstore, Innenjalousien oder Innenrollos zur Ausführung.

4) Technische Gebäudeversorgung

Heizung und Warmwasser:	Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über Fernwärme, die Messung erfolgt über Kleinwärmemengenzähler bzw. Durchflussmengenzähler; Wärmeabgabe erfolgt über eine Flächenheizung (Bauteilaktivierung). Die Referenzraumregelung der Heizung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer. Zusätzlich erhalten die Wohnungen Elektro-Handtuchheizkörper im Bad.
Trinkwasser:	Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Abrechnung von Wasser, einschließlich Abwasser, erfolgt wohnungsweise nach Verbrauch. Wasserzähler befinden sich in den Wohneinheiten.
Schmutzwasser:	Anfallende Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Regenwasser:	Regenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.
Strom:	Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz der Wiener Netze. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise nach Verbrauch. Die Stromzähler der Wohnungen befinden sich im Untergeschoß.
Lüftung:	Zuluft der Wohneinheiten über Außenwandlüfter, die Abluft wird mech. über dezentrale Lüftungsgeräte (Einzelraumlüfter) in den Bädern und im WC abgeführt. Dunstabzugshauben sind nur im Umluftbetrieb möglich. Dunstabzugshauben können NICHT an die Lüftung angeschlossen werden!
Müllentsorgung:	Im Erdgeschoß der Bauteile Q und T befinden sich jeweils ein Müllraum, welche von außen zugänglich sind.
Medien:	Gemeinschafts- SAT Anlage/ A1-Telekom /Magenta/ Wien Energie Alle Medienleitungen werden bis in die Wohnung geführt (Wohnzimmer oder Medienverteiler), siehe Pkt. 7.d. „Ausstattung der Wohnungen - Elektro“ Für die Nutzung der Medienanschlüsse sind seitens der Mieter Endverbraucherträge mit den jeweiligen Dienstleistern abzuschließen. Gemeinschaftsräume (z.B. Waschsalon, Gemeinschaftsräume und Co-Working werden mit W-LAN ausgestattet.

5) Sicherheitstechnische Anlagen

Druckbelüftungsanlage

Gemäß dem Brandschutzkonzept sind einzelne Stiegenhäuser, Feuerwehraufzugsschächte und Personenaufzüge der BPL Q, S und T mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) versehen.

Brandrauchentlüftungsanlage

Eine Brandrauchentlüftungsanlage wird nach behördlichen Vorgaben (Treppenhäuser, Einlagerungsräume, etc.) ausgeführt.

Brandmelder/ Rauchmelder

Brandmelder und Rauchmelder werden gem. Brandschutzkonzept nach behördlichem Erfordernis ausgeführt.

Sicherheitsbeleuchtung

Eine Sicherheitsbeleuchtung wird nach behördlichen Vorgaben ausgeführt.

Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung wird gem. Brandschutzkonzept nach behördlichen Vorgaben ausgeführt.

Feuerlöscher

Feuerlöscher werden gem. Brandschutzkonzept nach behördlichen Vorgaben ausgeführt.

Blitzschutz

Eine Blitzschutzanlage wird gem. den behördlichen Vorschriften errichtet.

6) Ausstattung - Allgemeinbereiche

6.a.) Stiegenhäuser und Gänge

Die Wohnungen der Bauplätze Q und S werden jeweils über 2 separate innenliegende Stiegenhäuser erschlossen oder sind z.T. ebenerdig direkt von außen über Loggien zugänglich. Die Wohnungen des Bauplatzes T werden über 1 innenliegendes Stiegenhaus (Kopfbau, BT 1) und eine außenliegende Erschließungstreppe und Laubengängen (Flachbau, BT 2) erschlossen.

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug 30x30cm mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt, Farbe lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt, Farbe lt. Farbkonzept;
Stiegenläufe	Feinsteinzeug
Stiegegeländer	Stabstahlgeländer, lackiert, Farbe lt. Farbkonzept, Streckmetallwand (BPL T) bzw. Betonfertigteilbrüstung (BPL S)
Türen	Türen mit Türschließer und Zylinder-, Beschläge in Leichtmetall, Farbe lt. Farbkonzept, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	Alu-Portalkonstruktionen, Farbe lt. Farbkonzept;
Elektroinstallationen	Beleuchtung über Decken und Wandleuchten; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Lüftung	Statische Lüftung über Fenster und Türen;
Sonstige Ausstattung	Elektr. Gegensprechanlage (für alle über Stiegenhäuser erschlossenen Wohnungen); Brieffachanlage; Zutrittssystem „Begeh-Card.“

6.b.) Müllräume

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Gussasphalt mit Blechhochzug
Wände	Einfarbig gemalte Betonwände bzw. gedämmt wo bauphysikalisch erforderlich, Farbe lt. Farbkonzept; Rammschutz nach Vorgabe MA 48;
Decken	Wärmedämmung nach bauphysikalischen Anforderungen;
Türen	Stahlblechtüren mit Türschließer und Zylinder für Zentralsperre und Müllentsorgungsunternehmen, Farbe lt. Farbkonzept;
Elektroinstallationen	Aufputz Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Haustechnik	Kaltwasseranschluss;
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	Mechanische Entlüftung, mit Zeitschaltung; statische Frischluftnachströmung;
Sonstige Ausstattung	Bodenablauf mit Geruchsverschluss;

6.c.) Kinderwagenräume

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug 30x30cm mit Sockel
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre), Farbe lt. Farbkonzept; Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	Statische Frischluftnachströmung bzw. Fenster.

6.d.) Waschküchen

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug 30x30cm mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept; Feinsteinzeug im Spritzwasserbereich 30x30cm;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Brandschutztüren bzw. Alu-Portalkonstruktion mit Türschließer, Farbe lt. Farbkonzept; Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf; Zutrittskontrolle über „Zwangssperrdepot“;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner; NFC Bezahlssystem für Waschmaschinen und Trockner;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschluss für Ausgussbecken, Kaltwasseranschlüsse für Waschmaschinen;
Heizung	Bauteilaktivierung
Lüftung	Mechanische Entlüftung ü. Dach, konditionierte Nachströmung ü. Stiegenhaus, Steuerung über Zeitprogramm;
Sonstige Ausstattung	Ausgussbecken, Bodenablauf mit Geruchsverschluss; Waschmaschinen und Trockengeräte, 2 Wäschewägen; Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über elektronisches Abrechnungssystem;

6.e.) Gemeinschaftsräume

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	BT Q: Kautschuk, Sockelleiste mit Stellsockel BT S: Linoleum, Sockelleiste mit Stellsockel BT T: Kautschuk, Sockelleiste mit Stellsockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept, Maßnahmen zur Raumakustik nach bauphysikalischem Erfordernis und Vorgabe Arch.;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept Maßnahmen zur Raumakustik lt. Vorgabe Arch. bzw. Bauphysik;
Türen	Türen mit Türschließer und Zylinderschloss, Farbe lt. Farbkonzept; Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf;
Fenster	Kunststoff- Fenster mit Dreh-Kipp Funktion; Farbe innen und außen Weiß; Versperrt mit Sperrolive;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Steckdosen/Reinigungssteckdosen; Anschlüsse für Teeküche, Multimediaanschlüsse, W-LAN;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für ev. Waschbecken, und Teeküchen;
Heizung	Bauteilaktivierung
Lüftung	Statische Lüftung über Fenster;
Sanitär	Barrierefreies WC inkl. Handwaschbecken;
Sonstige Ausstattung	Möblierung;

6.f.) Dachterrassen

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Holzbelag bzw. Betonplatten lt. Vorgabe Arch. bzw. Freiraumplaner
Absturzsicherungen und Einfriedungen	Stahlbetonattiken bzw. Systemattika mit WDVS, Stabstahlgeländer, Farbe lt. Farbkonzept;
Elektroinstallationen	Außenbeleuchtung mit Zeitschaltung; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Haustechnik	Bewässerung über Kemperventile
Sonstige Ausstattung	Außenmöblierung und Hochbeete lt. Vorgabe Freiraumplanung;

6.g) Bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen

Folgende Gemeinschaftsräume werden den Bewohnern der nachstehenden Bauträger bauplatzübergreifend über ein elektronisches Buchungssystem zur Verfügung gestellt:

Raum	Lage	Anmerkungen
Gemeinschaftsraum mit Küche	Bauplatz Q, BT 10 - EG	Buchung erforderlich
Co-Working	Bauplatz Q, BT 10 – OG1	Buchung erforderlich
Gemeinschaftsküche und Grillplatz	Bauplatz H	Bauträger – Kallco
Sport/ Veranstaltung	Bauplatz E	Bauträger – GEWOG
Bühne/ Vortrag/ Kino	Bauplatz U	Bauträger – ÖSW/ Schwarzatal
Fahrrad- und Reparaturwerkstatt	Bauplatz R	Bauträger – Wien Süd
Tischtennis/ Tischfußball/ Bibliothek	Bauplatz N	Bauträger – BWS/WBG

6.h) Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt der von mehreren Bauplätzen genutzten Zentralgarage befindet sich an der Berresgasse auf Bauplatz O (BWS/WBG). Die Tiefgarage ist mit einem Tor für die Einfahrt und einem Tor für die Ausfahrt, sowie jeweils einer zusätzlichen Schrankenanlage gesichert. Jeder Stellplatzmieter erhält einen Schlüssel sowie einen Handsender, mit welchem die Tore geöffnet werden können. Die Durchfahrtshöhe beträgt im Durchfahrtsbereich mind. 210 cm.

An Decke und Wand der Garage werden Leitungen aller Art samt erforderlicher Putzstücke, Ventilen oder ähnlichem geführt, die im Deckenbereich 210 cm und im Randbereich der Stellplätze 180 cm nicht unterschreiten. Der Zugang zu den Putzstücken, Ventilen oder ähnlichem ist bei Bedarf zu gewährleisten.

Bauteil	Beschreibung
Garagenbelag	Asphaltfeinbeton, mit Isolierhochzug und Blechabdeckung
Wände	Stahlbeton, roh, entgratet. Teilweise Flankendämmung, wo bauphysikalisch erforderlich;
Decken	Wärmedämmung, wo bauphysikalisch erforderlich, sonst Stahlbeton roh, entgratet; im Fahrbahnbereich geweißigt;
Kennzeichnung	Stellplatznummer an der Wand oder am Boden
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Stellplätze für Elektrofahrzeuge	Durch Wien Energie nachrüstbare Ladestationen für elektrische PKWs; Anzahl der Ladestationen begrenzt nach Leistung der elektrischen Versorgung; Leitungslänge zwischen Verteiler und Ladestelle auf 90m begrenzt; Es sind nur Fahrzeuge zugelassen bei welchen keine Ladegase entstehen, und keine Blei-Säure Traktionsbatterien verbaut haben;
Lüftung	Statische Lüftung.
Sonstige Ausstattung	Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung; Rigole wo erforderlich mit befahrbarer Abdeckung; Sammelgruben und Rigole nicht an Kanal angeschlossen; Sonst Verdunstungsmulden ohne Abdeckung entlang der Wände;

E-Mobilität:

Vorkehrungen für die Versorgung von 48 Stellplätzen in der Tiefgarage über einen Lademanagementverteiler wurden getroffen. Eine Ausstattung des jeweiligen Stellplatzes muss jedoch direkt vom Kunden/Mieter bei Wien Energie angemeldet werden!

7. Ausstattung der Wohnungen

7.a) Raumausstattung

Bauteil	Beschreibung
Boden Zimmer, AR, VR, Küche, Wohnküche	Laminat Eiche- Optik, mit Sockelleisten;
Wand Zimmer, AR, VR, Küche, Wohnküche	Stahlbeton bzw. Gipskarton gespachtelt und gemalt Weiß; Revisionstürchen nach technischem Erfordernis;
Decken Zimmer, AR, VR, Küche, Wohnküche	Stahlbeton bzw. Gipskarton gespachtelt und gemalt, Weiß; Rauchmelder nach Behördlichen Vorschriften; Revisionen nach technischem Erfordernis, Wartungsintervalle von brandschutztechnischen Einrichtungen nach behördlichen Vorschriften;
Boden Nassraum (Bad, WC, Dusche)	Keramischer Belag 20x20cm, mit Sockelleisten, Farbe lt. Farbkonzept;
Wand Nassraum (Bad, WC, Dusche)	Keramischer Belag 20x20cm lt. Verkaufsplan, im Bad raumhoch im Spritzwasserbereich lt. Norm (Dusche, Badewanne, Handwaschbecken), Sockelleiste auf restlichen Wänden, Farbe lt. Farbkonzept; im WC allseitig Sockelleiste, Farbe lt. Farbkonzept; Revisionstürchen nach technischem Erfordernis;
Decken Nassraum (Bad, WC, Dusche)	Stahlbeton bzw. Gipskarton gespachtelt und gemalt, Weiß; Revisionen nach technischem Erfordernis, Wartungsintervalle von technischen Einrichtungen nach behördlichen Vorschriften;
Boden Außenraum (Balkon, Terrasse, Loggia)	Betonplatten 40x40cm, in Kiesbett verlegt; Rigole und Gitterrostabdeckung im Bereich der Türen, lt. Norm;
Wand Außenraum (Balkon, Terrasse, Loggia)	<u>BPL Q:</u> Fertigteiltrüstungen in Sichtbetonoberfläche, Ortbetonbrüstung mit Blechabdeckung gespachtelt mit Dünnputz, Farbe lt. Farbkonzept, entweder raumhoch (Loggiaabschluss) oder tlw. mit aufgesetztem Stabgeländer, Farbe lt. Farbkonzept. <u>BPL S:</u> Betonbrüstungen gespachtelt mit Dünnputz, Farbe lt. Farbkonzept, ab 4. OG mit aufgesetztem horizontalen Stabstahlgeländer; seidl. tlw. mit Betonwand, aufgesetzter Glastrennwand, bzw. mit aufgesetztem horizontalem Stabstahlgeländer; Stabstahlgeländer, Farbe lt. Farbkonzept, seidl. Mit Betonbrüstungen/-wänden. <u>BPL T:</u> Betonbrüstungen gespachtelt mit Dünnputz, Farbe lt. Farbkonzept, seidl. tlw. mit aufgesetztem horizontalen Stabgeländer oder Stabgeländer/ seidl. Betonwände, z.T. Glastrennwände bzw. Glasschiebeelemente.
Decken Außenraum (Balkon, Terrasse, Loggia)	Stahlbeton, gespachtelt mit Dünnputz bzw. WDVS mit Kunststoffabrieb, Farbe lt. Farbkonzept;
Fenster und Balkontüren	Kunststoff- Fenster mit Dreh-Kipp Funktion oder Fix-Verglasung; Farbe innen und außen Weiß;
Sonnenschutz - Außen	UP-Kasten für Nachrüstung mit Raffstore generell vorgerichtet BPL Q: Ausführung Raffstore nach Anforderung Bauphysik, Farbe lt. Farbkonzept – siehe Verkaufsplan.
Sonnenschutz - Innen	Innenjalousien bzw. Innenrollo nach Anforderungen Bauphysik, Farbe lt. Farbkonzept – siehe Verkaufsplan.

Wohnungseingangstür - Laubengänge	Vollbautüre, glatt, mit Türstock aus Holz, Klimaklasse lt. Bauphysik, Einfachfalz mit 2 Dichtebenen, Durchgangslichte 90x200cm, Einbruchschutz WK3 mit 5-fach Verriegelung; Türspion, Türschild; Beschlag innen Drücker, außen Knauf, Farbe lt. Farbkonzept;
Wohnungseingangstür	Vollbautüre, glatt, mit Stahlzarge, Doppelfalz, Durchgangslichte 90x200cm, Einbruchschutz WK3 mit 5-fach Verriegelung; Türspion, Türschild; Beschlag innen Drücker, außen Knauf, Farbe lt. Farbkonzept;
Innentüren	Wabentüre, glatt, Weiß, in Stahlzarge, Einfachfalz, Durchgangslichte 80x200cm, Drückergarnitur, Aluminium matt mit Bundbartschloss samt Schlüssel; Badezimmer & WC-Türen mit Drehriegel;

7.b) Sanitär

Die Sanitärausstattung ist nur im Umfang der Darstellung im Vergabeplan vorhanden (es werden nicht alle Wohnungen mit Duschen ausgestattet).

Ausstattung	Beschreibung
Badewanne	Einbauwanne: Stahlblech weiß, emailliert, 170/75 cm Einhandmischbatterie, verchromt; Brause Set mit Halterungshaken;
Dusche	Duschtasse, bodennahe, Stahlblech, emailliert, Farbe: Weiß; Glastrennwand und / oder Glastür; Einhandmischbatterie, verchromt; Brause Set mit Stange;
WC	Keramik Stand-WC Weiß; Sitzbrett mit Deckel Kunststoff Weiß; Aufputzspülkasten, 2 Mengenspültechnik; Maisonettewohnungen - Handwaschbecken, Keramik, Weiß;
Waschtisch Bad	Keramik Waschtisch Weiß; Einhandmischer verchromt;

7.c) Haustechnik

Ausstattung	Beschreibung
Heizung	Flächenheizung (Bauteilaktivierung), Regelung über ein Referenzthermostat; Elektro-Handtuchheizkörper im Bad;
Lüftung	Mech. Abluft im Bad und WC über dezentrale Lüftungsgeräte (Einzelraumlüfter) mit mind.: -60m³/h (Hygrostatsteuerung) für das Bad -40m³/h mit Nachlaufrelais für das WC In den Küchen sind nur Umluft-Dunstabzugshauben gestattet;
Wasser	Warm- und Kaltwasseranschlüsse samt Ablaufleitungen in Küche und Sanitärräumen; Doppelspindeleckventil für Anschluss Geschirrspüler in der Küche; Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine über Waschtisch bzw. über separaten Anschluss, wenn Waschmaschine nicht neben dem Waschtisch situiert ist; E-Anschluss für Trockner in jeder Wohneinheit. Es können nur Kondensattrockner angeschlossen werden!

7.d) Elektrotechnik

Raum	Ausstattung
Vorraum	1 Steckdose unter Lichtschalter 1 Gegensprechstelle Innenstelle, Wohnungen die ausschließlich von außen zugänglich sind erhalten nur Türklingel mit Glocke 1 (oder je nach Größe 2-3) Deckenauslässe nach Planvorlage/ Erfordernis geschaltet über Aus-/Wechselschalter, Kreuzschalter oder Taster 1 Steckdose 1 Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler
Abstellraum	1 Deckenauslass geschaltet über Ausschalter
WC	1 Deckenauslass geschaltet über Ausschalter 1 Einzelraumventilator mit Nachlaufrelais geschaltet über Lichtschalter
Bad	1 Deckenauslass über Ausschalter 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschaltet 1 Steckdose außerhalb Schutzbereich neben Waschtisch 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Wäschetrockner 1 Einzelraumventilator (Volllast geschaltet über Ausschalter bzw. Hygrostat-gesteuert) 1 Steckdose für E-Heizkörper bzw. Fixanschluss falls im Schutzbereich/Spritzbereich 1 Badewannenerdung
Wohnzimmer	1 Raumthermostat 1-2 Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschalter 1 Steckdose unter Lichtschalter 3 Steckdosen im Raum lt. Vergabeplan 1 Dreifachsteckdose neben Schwachstromanschlusssdosen 1 Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler 1 SAT-Anschlussdose 1 Magenta-Anschlussdose
Zimmer	1 Deckenauslass geschaltet über Ausschalter 1 Steckdose unter Lichtschalter 4 Steckdosen 2 Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler
Küche	1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschalter 1 Wandauslass für Beleuchtung (direkt geschaltet) 1 Steckdosen bei Arbeitsplatz 1 Doppelsteckdose bei Arbeitsplatz 1 Doppelsteckdose für Kühlschrank und Gefriergerät 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) 1 Steckdose für Umluftdunstabzugshaube
Außenraum (Balkon / Terrasse / Loggia)	1 Wand-/Deckenauslass inklusive Beleuchtungskörper (Leuchte) geschaltet über Ausschalter 1 Feuchtraumsteckdose

Allgemeine Angaben zur Elektro-Ausstattung der Wohnungen:

- 1 Schwachstromunterputzverteiler dreireihig für Medienversorgung mit Netzanschluss (Lage in Vorraum oder Abstellraum bzw. lt. Plan)
 - 1 Starkstromunterputzverteiler dreireihig mit einem FI-LS, einem weiteren FI und LS in erforderlicher Anzahl ((Lage in Vorraum oder Abstellraum bzw. lt. Plan)
 - 8 Stromkreise (max.) je Wohnung verdrahtet
- Alle Aufenthaltsräume erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder.
 - Bauteilaktivierungsverteiler (Heizung) erhalten einen E-Anschluss für die Regelung
 - Alle Fenster/Balkon-/Loggien-/Terrassentüren erhalten eine Leerverrohrung + Verkabelung (Stromanschluss) für einen möglichen elektrischen Sonnenschutz (Steuerung über Fernbedienung, bedeutet es sind keine Schalter/Taster vorbereitet)

Die tatsächliche Elektro-Ausstattung kann geringfügig abweichen, in diesem Fall gelten die Installationsangaben im Vergabeplan!

7.e) Einlagerungsräume

Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum im Untergeschoß, nicht blickdicht. Die Kellerabteiltüren werden mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ausgeführt. Die Höhe der Trennwände ist **nicht** raumhoch ausgeführt (ca. 2,50m).

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Estrich versiegelt, Farbe lt. Farbkonzept;
Wände	Stahlbetonwand roh. Kellertrennwand Stahlblechprofil, bzw. Holz;
Decken	Betondecke roh, bzw. gedämmt nach bauphysikalischen Anforderungen; Leitungsquerungen an der Decke nach technischem Erfordernis;
Türen	Tür aus Kellertrennwandmaterial; Sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel;
Elektroinstallationen	---

8. Allgemeine Anmerkungen

8.a) Materialien und Toleranzen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Putzflächen, Steinzeugoberflächen usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen, nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere wird auch darauf hingewiesen das das gesamte Bauwerk zulässigen Toleranzen (Längenangaben, Ebenheiten, Flächen, Spannungs- und Schwindrissbildungen und dergl.) unterliegt.

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

8.b) Einrichtung

In den Vergabeplänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge (Möblierung der Aufenthaltsräume sowie Küchenmöblierung) werden nicht geliefert und sind nicht Gegenstand des Mietvertrags.

8.c) Energieeffizienz

Der Energieausweis entspricht dem Stand der behördlichen Einreichung. Zum Bestandsenergieausweis nach Baufertigstellung können sich geringfügige Abweichungen ergeben. Die Energiekennzahlen des Energieausweises dienen ausschließlich der Information.

8.d) Leitungsführung und Wartung

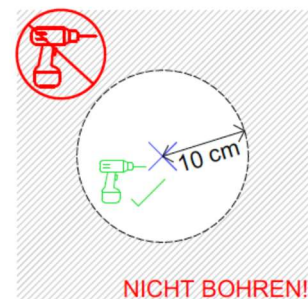
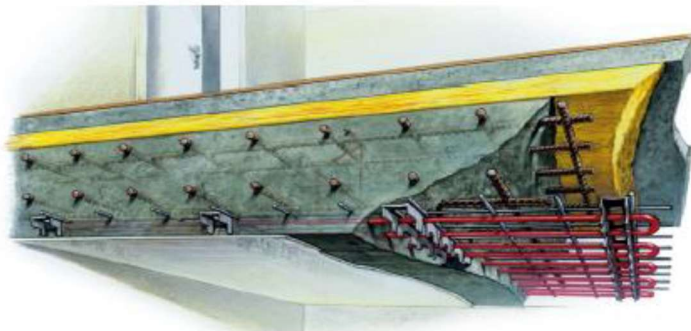
Zur Ver- und Entsorgung der Wohnungen mit Medien (Strom/Wasser/Abwasser/Wärme/Kälte/Zu- und Abluft etc.) sind Leitungsführungen durch tragende und nicht-tragende Bauteile erforderlich. Revisionen wohnungsbezogener Leitungen sind nach technischen Anforderungen vorhanden.

Die Wartung sicherheitstechnischer Anlagen in den Wohnungen (bspw. Brandschutzklappen von Lüftungen etc.) ist ausschließlich durch Fachpersonal im Auftrag der Hausverwaltung durchzuführen. Der Zugang zur Wohnung ist zu gestatten.

8.e) Bauteilaktivierung

In den Geschoßdecken werden Rohrsysteme in Abständen zwischen 10 bis 30 cm verlegt, durch die als Speichermasse (Betondecke) permanent Wasser läuft. Auf diese Art werden die einzelnen Räume der Wohnungen beheizt. **Daraus ergeben sich keinerlei Möglichkeiten für Befestigungen bzw. Bohrungen in der Decke sowie die Gefahr von mechanischen Beschädigungen des Rohrsystems beim Bohren.**

ACHTUNG: Bohrungen für die Montage von Leuchten dürfen nur im Radius von 10 cm um den Mittelpunkt des Deckenauslasses durchgeführt werden. Die Montage von Vorhangkarniesen ist nur an der Wand möglich.



Zum Zeichen des Einverständnisses bitten wir um Fertigung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wien am _____

Für den Wohnungswerber