

„BAUMERGARTEN“

1210 Wien, Gerasdorfer Straße 5

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

Das Zentrum des alten Vororts „**Großjedlersdorf**“ ist der beschauliche Straßenzug Amtsstraße – Bernreiterplatz – Jedlersdorfer Platz. Hier findet man **namhafte Weinbauern** mit ihren gemütlichen Heurigenlokalen, und nun auch die Wohnhausanlage „Baumergarten“!

Anlage

Derzeit wird ein 4-geschoßiges Wohnhaus in **Niedrigenergie-technik** mit insgesamt **60 Wohnungen** geplant. Den Mittelpunkt der Wohnhausanlage bildet ein **großzügiger** ca. 950 Quadratmeter großer **Garten** mit Jugendspielplatz, Kleinkinderspielplatz und altem **Baumbestand**, der von allen Bewohnern gleichermaßen benutzt werden kann und zum Verweilen einlädt.

Von den insgesamt 60 **freifinanzierte Eigentumswohnungen** in den Größen von **zwei bis 4 Zimmern** werden 50 Wohneinheiten von der ARWAG Living in Town GmbH und 10 Wohneinheiten von der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. errichtet.

Alle Wohnungen verfügen über einen **großzügigen privaten Freibereich** wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten. Im **Tiefgeschoss**, welches durch **Aufzüge** mit den Wohngeschossen verbunden ist, befinden sich die hauseigene **Tiefgarage** sowie die Einlagerungsräume.

Großjedlersdorf verfügt über eine **hervorragende Infrastruktur**, wie den nur einen Kilometer entfernten **Trillerpark – den Einkaufspark in Floridsdorf** und das daran angrenzende **Shopping Center Nord** sowie einen Nahversorger auf der Nachbarliegenschaft. Der nur wenige hundert Meter entfernte **Marchfeldkanal** bietet als **Naherholungsgebiet** zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten am Rand der freien Felder.

Verkehrsanbindungen:

- **Öffentlicher Verkehr:**
Straßenbahnlinien 30 und 31 (U6 „Floridsdorf“ – U2 „Schottenring“)
Buslinie 32A (Strebersdorf, U1- „Leopoldau“)
- **Individualverkehr:**
A22 (2 km bis zur Anschlussstelle „Brünner Straße – Shuttleworthstraße“)

Termine:

- **Baubeginn: Juni 2021**
- **Geplante Fertigstellung: Ende 2022**

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: **20.10.2021** **INDEX A**

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze und Verordnungen in der jeweils für das Bauvorhaben gültigen Fassung.

Alle sonstigen technischen Regelwerke, wie z.B. Normen finden auf den Bau und die Ausstattung dann keine Anwendung, wenn sie geltenden Gesetzen widersprechen, oder Bereiche regeln die bereits durch Gesetze oder Verordnungen ausreichend geregelt sind (z.B. Umfang der OIB-Richtlinien), oder nicht dem Stand der Technik entsprechen, bzw. dies nicht ausreichend belegt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Bau und die Ausstattung eine andere als die in technischen Regelwerken vorgesehene Lösung umgesetzt werden kann, sofern diese Lösung technisch gleichwertig ist bzw. unter dem Aspekt des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses besser geeignet erscheint.

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Allgemein
	Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.
1.2.	Fundierung und Abdichtung
	Stahlbetonfundamentplatte; das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.
1.3.	Außenwände
	Die Außenwände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken
Geschoßdecken	Es werden Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Kies-Deckschicht ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Dachgärten	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Erdreich (mit Torf Beimengung) als Rasenfläche ausgeführt.
Entwässerung von Flachdächern	Innen- bzw. Außenentwässerung mit Notüberläufen.
Steildächer	werden mit Blecheindeckung, Hängerinnen und Schneefängen ausgeführt.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege; Absturz- bzw. Seilsicherungssystem und Anschlagpunkte auf den Dachflächen.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik – Starkstrom
Stromversorgung / Stromzählung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE. Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen sowie die Vorzählersicherungen befinden sich in den Elektro-Zählerräumen im Keller. PV Anlage am Dach lt. Elektro Planung, welche von Wien Energie betrieben wird.
2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta und A1 Telekom.
2.3.	Aufzug
	Pro Hauptstiegenhaus ist ein Aufzug für 8 Personen und 630kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug ist mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet.
2.4.	Heizung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Wärmelieferanten (Wien Energie). Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Heizraum mittels einer Gas-Niedrigbrennwertanlage, unterstützt durch eine am Dach situierte PV-Anlage.
Wärmemengenzählung / Absperrung	Die Einzelabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit. Die Wärmemengenzähler werden nicht durch den Bauträger sondern vom Wärmelieferungsunternehmen beigestellt (die Bereitstellungsgebühr wird vom Wärmelieferungsunternehmen jährlich verrechnet).

2.5.	Lüftung
Ausführung	Abluft-Lüftungsanlage bzw. Entlüftung mittels Einzelventilatoren mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC). Die Luftnachströmung erfolgt über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum).
2.6.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung	Das Schmutz- sowie Regen- und Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet. Das Dach- und Oberflächenwasser wird zum Großteil auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Wärmelieferanten. Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Zählerbereitstellung	Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet. Die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen.
2.7.	Erdung und Blitzschutz
	Das Objekt wird mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichsanlage gemäß den letztgültigen gesetzlichen Vorschriften ausgerüstet.
2.8.	Brandschutz
Erste Löschhilfe	Handfeuerlöscher in entsprechender Anzahl und Qualifikation gemäß behördlichen Auflagen und Vorschriften.
Erweiterte Löschhilfe	entsprechend behördlicher Auflagen in Verbindung mit einer Trockensteigleitung für die Garage. Elektrisch gesteuerte Brandrauchentlüftung, entsprechend behördlicher Auflagen.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Zugang zur Anlage
Zugangstür / Ausstattung	Metallkonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
3.2.	Hauseingänge
Eingangsportale	Alu- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte; außen Gitter.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet. Beim Eingang befindet sich eine Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel
3.3.	Stiegenhäuser und geschlossene Gänge
Böden, Stiegenläufe und Podeste (KG bis DG)	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Zu den Räumen der Einlagerungsabteile: Brandschutztüren beschichtet. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet lt. behördlicher Erfordernis.
Lüftung / Fenster / Oberlichter	Natürliche Be- und Entlüftung Fenster der Gänge mit Sperrfunktion für Wartungszwecke offenbar.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird zonenweise über Bewegungsmelder mit integrierten Lichtfühler geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.

3.4.	Fahrradabstellräume (ca. 122m² im KG und ca. 77m² im EG) / Kinderwagenabstellraum (ca. 17m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt ggfs. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre) Einbruchhemmung WK 3 (RC3).5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung WK 3 (RC3).
Lüftung / Fenster	Natürliche Be- und Entlüftung bzw. statische Zu- und Abluft über Lüftungsschächte.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und / oder stehend nach Erfordernis.
3.5.	Gemeinschaftsraum inkl. Vorraum (ca. 15m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände	Gespachtelt und gemalt.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Steckdosen (kindersicher). Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet.
Anschlüsse	
Bodenbelag Terrasse	Outdoorkeramik im Feinrieselbett.
Sichtschutz Terrasse	Seiten- bzw. Trennwände als Sichtschutz lt. Plan in Stahlkonstruktion mit Füllung.
3.5.1.	Behinderten-WC bzw. WC im Gemeinschaftsraum (ca. 3m²)
	Ausführung und Ausstattung des Behinderten-WC gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Boden	Feinsteinzeug
Wände	Keramische Fliesen bis Zargenoberkante hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Lüftung	Mechanische Einzellüftung mit Grundentlüftung. Schaltung der Bedarfslüftung mit Lichtschalter; Frischluftnachströmung über Zargenlüftung.
Sanitär	1 Waschtisch, unterfahrbar und behindertengerecht, 1 Hänge-WC behindertengerechte Ausführung entsprechend ÖNORM B 1600 und B 1601.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis. Notrufklingel mit Zugschnur und Warbleuchte außerhalb.
3.6.	Müllraum (ca. 55m²)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.7.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss.
Lüftung	Statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.8.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen	Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Infrarot-Fernbedienung; bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Zu- und Abluft (Betrieblüftung) in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte. Natürliche Brandauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Die Fundamentplatte wird im Gefälle und der Bodenbelag der Garage als Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Rampen	Bodenbelag geriffelter Gussasphalt.
Bodenmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand.

Wände und Decken	Wandflächen im Bereich von Ausgängen werden gemalt. Die Decken zu beheizten Räumen werden nach bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten ausgeführt.
Brandschutz	Die Anzahl und Art der Feuerlöscher werden entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutz Türen und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Trockenlöschleitung entsprechend behördlichen Auflagen. Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Stromtankstellen	Für Elektrofahrzeuge werden Lademöglichkeiten von WIENER ENERGIE für max. 8 Ladepunkte angeboten. Hierfür werden, bei Interesse, direkt Verträge mit den Nutzern abgeschlossen.
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
Entwässerung	Das in der Garage durch abtauende Fahrzeuge, etc. anfallende Wasser wird Verdunstungsrinnen aufgefangen.
3.9.	Haustechnik – Wasserübernahmerraum (ca. 10m²) Haustechnik – Heizraum (ca. 23m²) Haustechnik – Elektroräume und Traforaum (ca. 86m²)
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.
4.	Außenanlagen
Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Gussasphalt mit entsprechendem Gefälle.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile mit Beschichtung.
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Das Gießen der Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen erfolgt über eine automatische Bewässerungsanlage (Tröpfchenbewässerung, Beregnung, Unterflurhydranten).
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz	Im Gesamt-Ausmaß von rd. 530 m ² . Ausstattung lt. Außenanlagenplanung.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten.
Einfriedungen	Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Die Gesamtanlage wird mit einem Zaun umschlossen und ist durch versperrbare Türen und Tore (Zentralsperre) nur für die Wohnungsnutzer zugänglich.
5.	Sonstiges
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Kellerabteil auch den Zugang zur Wohnhausanlage und den Hauseingang, die Fahrradabstellräume, den Kinderwagenraum, den Gemeinschaftsraum, die Elektrozählerräume und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann mit einem eigenen Schlüssel der Zentralsperranlage die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge, Stiegenhäuser und Stockwerke analog den behördlichen Vorgaben beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Kunststoffenster und Kunststofffenstertüren werden mit Alu-Deckschale und 2- bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnere Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Ausführung der Beschläge in „Grundsicherheit A“ und im EG zusätzlich Beschläge für Fenster, und Fenstertüren versperbar.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Wohnungsfenstern werden Außenjalousien elektrisch betrieben hergestellt. Im Erdgeschoß werden Rollläden elektrisch betrieben hergestellt.
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Zwischenwände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Zwischenwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. den gesetzlichen Bestimmungen und bauphysikalischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
Schachtwände	Ausführung entsprechend brandschutztechnischer Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
6.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte 2,0m (ohne Paneel)
Zargen Wohnungseingangstüren Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung. Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, wohnungsseitig weiß, gangseitig färbig; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstapel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren	Holzzargen beschichtet, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Holzzargen von Abstellraum, WC und Bad mit Zargenlüftung. Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Beschläge in Edelstahl, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblatt von Vorraum oder Gang zu Wohnküche oder Wohnraum als Nurglastürblatt (in Holzzarge).
6.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche / Küche Zimmer / Flur Vorraum und Abstellraum Übertrittsstufen	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nutzschiene lackiert, mit Sockelleiste. Bodenbelag wie im Wohnraum. Bodenbelag wie im Zimmer. Aus Echtholzfußboden mit 4mm Nutzschiene lackiert; Oberfläche entsprechend Fußboden im Zimmer.
Bad und WC	Feinsteinzeug Fliesen 30/60 cm.
6.6.	Wände
Bad WC	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm bis knapp unter die Deckenunterkante. Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,20m hoch.
6.7.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.8.	Balkone und Loggien
Böden	Stahlbetonplatte im Gefälle mit Outdoorkeramik im Feinrieselbett. Entwässerung mit Balkon- / Loggienentwässerungssystem bzw. Gully bzw. nach außen abtropfend.
Deckenuntersichten Geländer Sichtschutz	Stahlbetonplatte gespachtelt und genetzt mit Putzabrieb. Stahlgeländer mit Stabausfachungen. Seiten- bzw. Trennwände als Sichtschutz lt. Plan in Stahlkonstruktion mit Füllung.
6.9.	Loggien und Terrassen
Böden	Wärmegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Outdoorkeramik im Feinrieselbett Entwässerung mit Entwässerungssystem bzw. Gully.

Deckenuntersichten	bei Loggien Stahlbetonplatte gespachtelt und genetzt mit Putzabrieb.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabausfachungen. In WDVS eingebundene Brüstungswände im EG (Straßenseite Trakt Baumergasse) mit Mauerabdeckung. Glasgeländer bei den Terrassen im jeweils obersten Stock.
Sichtschutz	Seiten- bzw. Trennwände als Sichtschutz lt. Plan in Stahlkonstruktion mit Füllung.
6.10.	Eigengärten mit Terrassen
Bodenbelag Terrassen	Die Eigengärten werden so möglich eben hergestellt. Gefälle können aufgrund natürlicher Gegebenheiten vorkommen. Größere Niveauunterschiede, wie Böschungen, Sprünge in der Höhenlage, etc. sind in den Planunterlagen dargestellt.
Einzäunung	Outdoorkeramik im Feinrieselbett. Stabgitterzaun (Höhen lt. Plan), mit versperbarer Türe (Zentralsperre). In WDVS eingebundene Brüstungswände (im EG und 1.OG zur Gerasdorfer Straße) mit Mauerabdeckung.
6.11.	Einlagerungsräume
Böden	Einlagerungsräume und Kellergänge Estrich beschichtet.
Wände	Stahlbeton. Wandflanken zu beheizten Räumen mit Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Anforderung.
Decken	Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmung WK 3 (RC3).5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung WK 3 (RC3).
Trennwände	Raumhohe System-Trennwände mit Holzlattung. Türen mit Einbauschloss (Zentralsperre) und Drückergarnitur.
Lüftung	statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
7.	Gebäudetechnik
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Allgemein	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.
Stromzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIENER NETZE (Einzelvertrag).
7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom
SAT / Telekabel	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen SAT-Anschluss (SAT-Receiver ist durch den Nutzer selbst beizustellen) sowie einen Anschluss von Magenta-Telekabel lt. Vorgaben des Anbieters zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der von Magenta/Telekabel angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Magenta-Telekabel möglich.
A1 Telekom	Anschluss von A1 Telekom im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters, der über den Medienverteiler mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home) versorgt ist. Die Nutzung der von A1-Telekom angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und A1-Telekom möglich.
Medienverteiler	Vom Schwachstromverteiler im Vorraum oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter (Magenta-Telekabel und A1 Telekom) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.
Gegensprechanlage	Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Haupteingang in der Gerasdorfer Straße und bei den hofseitigen Zugängen. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle installiert.
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.
Leerverrohrung – Alarmanlage (EG-Wohnungen)	Leerverrohrung sternförmig von der Verteilerdose (Alarmzentrale) im Vorraum bzw. Abstellraum zu Leerdosen (inkl. Abdeckungen) Vorraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

7.3.	Elektrotechnik – Installationen (ohne Geräte)				
Schalter	Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Kreuzschalter, bei mehr als 3 Schaltstellen Taster vorgesehen; Ausschalter für Außenlicht (Terrasse, Loggia, Balkon, etc.) im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad.				
Stromkreise	Wohnungsgröße	bis 50m ²	bis 75m ²	bis 125m ²	ab 125m ²
	Stromkreis für Steckdosen	2	3	4	5
	Stromkreis für Licht	1	1	2	2
	E-Herd	1	1	1	1
	Geschirrspüler	1	1	1	1
	Gefriergerät	1	1	1	1
	Waschmaschine	1	1	1	1
	Trockner	1	1	1	1
	GESAMT	8	9	11	12
	zusätzliche Stromkreise unabhängig von Wohnungsgröße				
	1 Gerätestromkreis für Backrohr				
	1 Gerätestromkreis für Handtuchwärmer im Bad				
	1 Gerätestromkreis für Klimaanlage in DG-Wohnungen				
Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u>				
	1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss				
	1 Stromunterputzverteiler				
Auslässe, Steckdosen	<u>Vorraum:</u>				
	1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage				
	1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter				
	1 Video-Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür				
	1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler				
	1 Doppelsteckdose bei Leerdose				
	1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmzentrale (in EG-Wohnungen)				
	1 Leerdose mit Netzanschluss und Vorspann zum Medienverteiler für Alarmzentrale (in EG-Wohnungen)				
	<u>Küche / Kochnische:</u>				
	1 Deckenauslass				
	1 Wandauslass für Beleuchtung				
	3 Doppelsteckdosen				
	1 Einfachsteckdose für Kühlschrank				
	1 Einfachsteckdose für Gefriergerät				
	1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler				
	1 Herdanschlussdose (5-polig 16A)				
	1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube				
	1 Einfachsteckdose für Mikrowelle				
	1 Einfachsteckdose für Backrohr				
	<u>Bad:</u>				
	1 Deckenauslass				
	1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschaltet				
	1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich				
	1 Einfachsteckdose für Waschmaschine				
	1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner				
	1 Lüftungsanschluss				
	1 schaltbare Steckdose bzw. Anschluss für Handtuchheizkörper				
	<u>WC:</u>				
	1 Wandauslass über Türe				
	1 Lüftungsanschluss				
	<u>Wohnraum:</u>				
	1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage				
	1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter				
	3 Einfachsteckdosen				
	1 TV-Steckdose von Telekabel und 1 Doppelsteckdose				
	1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose				
	1 SAT ZF TV-Steckdose				
	1-2 Leerdosen leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmzentrale (in EG-Wohnungen)				
	1-2 Anschluss Klimaanlage (in DG-Wohnungen)				

Essplatz:

1 Deckenauslass
1 Einfachsteckdose

Zimmer:

1 Deckenauslass
1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
2 Doppelsteckdosen
1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
1 Doppelsteckdose bei Leerdose
1 SAT ZF TV-Leerdose leerverrohrt mit Vorspann
1-2 Leerdosen leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmzentrale (in EG-Wohnungen)
1-2 Anschluss Klimaanlage (in DG-Wohnungen)

Abstellraum:

1 Wandauslass über Türe
1 Einfachsteckdose

Loggia, Balkon, Terrasse:

1 Wandauslass mit Beleuchtungskörper
1 Feuchtraumsteckdose

Einlagerungsraum: (Feuchtraum-Aufputzinstallation)

1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

7.4.**Heizung****Beheizung**

Raumtemperaturen entsprechend ÖNORM H 7500.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Situierung der Thermostatsteuerung in der Wohnküche und des Heizungsverteilers vorrangig im Abstellraum, Vorraum oder Zimmer. Händische Regulierung der einzelnen Zimmer im Verteiler. Die Nachrüstung mit Thermostatsteuerungen (Funksteuerung) und elektrischen Stellmotoren für die einzelnen Zimmer auf Sonderwunsch möglich.

Wärmemengenzählung

Im Bad elektrischer Handtuchheizkörper.

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Fernablesung).

Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzel-Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

Rauchfang-Einzelanschluss

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Wärmelieferanten.

Wohnungen im obersten Geschoß erhalten jeweils einen Rauchfang-Einzelanschluss in entsprechender Dimensionierung (i.d.R. DN 150mm), an den ein Einzelofen (Sonderwunsch) bis zu einem Gewicht von 350kg mit einer Aufstandsfläche von 50/50 cm angeschlossen werden kann.

Bei höherem Gewicht des Ofens bzw. bei einem Ofen mit Einzelfüßen sind zusätzliche konstruktive Maßnahmen (Estrichbewehrung, Fugenausbildung, höherwertige Trittschalldämmung bzw. Maßnahmen an Tragkonstruktion) erforderlich, welche als Sonderwunsch zu beauftragen sind.

7.5.**Kühlung**

Die Kühlung der Wohnungen im obersten Geschoß erfolgt mittels Klima-Umluftgeräten. Aufstellung der Klima-Außengeräte am Dach inklusive aller Dachdurchführungen und Leitungsführungen zur und in der Wohnung.

7.6.**Lüftung****Bad, DU und WC**

Grundentlüftung aller Bäder, Bad/WC und WC/Duschen mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung im Bad erfolgt mittels Ein-/Ausschalter, die Grundlüftung über Hygrostat.

Entlüftung der WCs mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung erfolgt mittels Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

**Küchen / Kochnischen
Schalldämmlüfter**

Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet.

Luftnachströmung für die Abluftanlage über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum).

7.7.**Sanitäre Einrichtungen****Wasserzählung**

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern und Warmwasserzählern (Fernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wärmelieferanten.

Absperrung / Zähler

Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.

Küche bzw. Kochnische	Eckventile für Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss für Spüle; Ablaufanschluss; Kaltwasser-Doppelspindelventil für Geschirrspüler.
Badewanne	Einbaubadewanne, weiß, mit mittigem Abfluss.
Waschtisch	Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Waschmaschinenanschluss	Einfach-Waschtisch bzw. Doppel-Waschtisch ab 3-Zimmer-Wohnung. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Dusche (lt. Plan)	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon. Flach-Brausewanne, Acryl, weiß; Ausstattung mit Glas-Duschtrennwand samt Türe. Einhand-Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
WC	Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß. Handwaschbecken im WC mit Einhand-Einlochmischer.
Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Loggien, Balkonen, Terrassen und Eigengärten.

8. Allgemeine Hinweise

Änderungsvorbehalt	Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.
Gewährleistung	Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.
Einrichtung	In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält. Dies ist in der praktischen Erfahrung begründet, dass standardmäßige Spülen und Herde in den, von den Nutzern ausgewählten Einbauküchen in der Regel nicht hineinpassen und dass eine allfällige Refundierung bei Entfall von Spüle und Herd unverhältnismäßig gering wäre. Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich sind selbstverständlich auch nicht in den Kosten einkalkuliert.
Sonderausstattung	Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausführt werden (siehe Informationsblatt über Sonderwünsche).
Baustellenbegehungen	Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

C. Projektteam

Bauherr	ARWAG Living in Town GmbH Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01 / 797 00 – 0	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01 / 794 58 – 0
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01 797 00 DW 433 Hr. DI Herbert Jezek	
Sonderwunschbetreuung	Technisches Büro für Innenarchitektur Neustifterstraße 14 7461 Stadtschlaining Tel.Nr. 0676 / 79 88 700 Hr. Otto Köck	
Verwertung	ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01 / 797 00 DW 125 Hr. Wolfgang Tröscher	
Architekt	ArchiMedia ZT GmbH Zirkusgasse 44 1020 Wien Tel.Nr. 01 / 216 36 34	
Konsulent für Haustechnik	Ing. Jauk KG Linzer Straße 27 4212 Neumarkt i.M. Tel.Nr. 07941 / 6904 - 0	
Konsulent für Elektrotechnik	TP-AP Technisches Büro für Elektrotechnik Ing. Alexander Plank Birkengasse 24 2751 Steinabrückl Tel.Nr. 02622 / 42430	
Konsulent für Statik und Konstruktion	Dorr - Schober & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH Linke Wienzeile 10/3 1060 Wien Tel.Nr. 01 / 587 61 31 - 0	
Konsulent für Bauphysik	Kern + Ingenieure ZT GmbH Münichreiterstraße 55/7 1130 Wien Tel.Nr. 01 / 990 01 49	
Bauausführender Generalunternehmer	Bauunternehmen Ing. Harald Weissel GesmbH Franckstraße 19 4020 Linz Tel.Nr. 0732 / 65 60 81 / 0	