

„WOHNEN AM LIESINGBACH – UFERIDYLL“ 1100 Wien, Klederinger Straße 68

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

Gleich neben Oberlaa mit der Therme Wien, dem Kurpark und den „Heurigen“ liegt „Unterlaa“. Die Hauptstraße von Unterlaa ist die „Klederinger Straße“. Nahe dem beschaulichen Ortskern liegt am grünen Ufer des Liesingbaches unsere Wohnhausanlage.

Anlage

Die drei Niedrigenergiegebäude stehen parallel zum Liesingbach und der Klederinger Straße und verfügen über insgesamt 33 Wohneinheiten.

Im dreigeschossigen Trakt an der Straße sind neben den 12 Wohnungen auch der Haupteingang, der Gemeinschaftsraum, die Waschküche, der Müllraum und der Kinderwagen/Fahrradabstellraum untergebracht. In der Tiefgarage sind 25 PKW-Stellplätze geplant.

Der dreigeschossige Mitteltrakt verfügt über 11 Wohnungen, der ebenfalls dreigeschossige Trakt am Bach besteht aus 8 reihenhausartigen Wohnungen mit jeweils südseitigen Gärten.

Der Kleinkinderspielplatz befindet sich zwischen Straßen- und Mitteltrakt, gleich neben dem Gemeinschaftsraum. Richtung Liesingbach ist eine Spielwiese vorgesehen.

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: Oktober 2016 **INDEX A**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Wien sowie der Bauordnung für Wien inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung.

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.

Des Weiteren kommt die ÖNORM B 5019 Hygienerrelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.

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
Bodenplatte	Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton ausgeführt.
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 (wenn notwendig), 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	Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Begehbare Dachflächen werden als wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Steildächer	Hinterlüftete Dachkonstruktion mit Wärmedämmung und Blecheindeckung; Hängerinnen und Schneefängen.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege mit Betonplatten.

2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der WIENSTROM.
Ausführung	Die Ausführung der Starkstrominstallation erfolgt entsprechend den letztgültigen Vorschriften und den Detailangaben von WIENSTROM. Elektrischer Betriebsraum lt. ÖVE-EN 2 für die Situierung der Niederspannungs-Schalteneinrichtungen.
Zählung	Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen sowie die Absperrungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Keller bzw. in Zählernischen.
2.1.	Elektrotechnik - Schwachstrom
	Der Medienanschluss erfolgt durch A1 Telekom. Fernsehen über Satellitenanlage
2.2.	Aufzug
Aufzüge	Pro Hauptstiegenhaus ist ein Aufzug für 8 Personen und 630 kg als triebwerksraumloser Seilzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Aufzug ist mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet.
2.3.	Heizung
Wärmeversorgung	Wärmeversorgung erfolgt über einen Gasbrennwertkessel, der im Heizraum im Keller des Straßentraktes untergebracht ist. Die gem. WWBF vorgeschriebene alternative Wärmeabgewinnung erfolgt über Sonnenkollektoren am Dach.
Wärmeverteilung	Die Wärmeverteilung erfolgt über Verteilungen und Installationsschächte zu den einzelnen Nutzungseinheiten; Einzelabsperrung und Zählereinrichtung innerhalb jeder Nutzungseinheit (Wohnungsstation mit Fernablesung).
2.4.	Lüftung
Bad und WC	Dezentrale mechanische Grundentlüftung über Hygrostat gesteuert, Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung mittels Ein-/Ausschalter im Bad; Bedarfslüftung im WC mit Lichtschalter und Nachlaufrelais.
Küchen/ Kochnischen ohne offenbare Fenster	Mechanische Einzellüftung, Schaltung mittels Ein-/Ausschalter. Keine Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug.
Küchen/ Kochnischen mit offenbare Fenster	Die Lüftung erfolgt nur über die offenbare Fenster.
2.5.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der MA 31 (Wiener Wasserwerke).
Abwasserentsorgung	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz der MA 30 (Wien Kanal). Die Regenwässer werden am Grund versickert bzw. über einen Vorfluter in den Liesingbach eingeleitet.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht (WC, Bad, bzw. AR). Die Einzelabrechnung jeder Nutzungseinheit erfolgt mittels Kaltwasserzähler in der Wohnungsstation (Fernablesung). Vertrag und Verrechnung zwischen Nutzer und dem Contractor (Einzelvertrag).
Warmwasserbereitung	Dezentrale Warmwasserbereitung. Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht (WC, Bad, bzw. AR). Die Einzelabrechnung jeder Nutzungseinheit erfolgt mittels Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation (Fernablesung). Vertrag und Verrechnung zwischen Nutzer und dem Contractor (Einzelvertrag).
Wassereinsparung	Generell erfolgt die Ausstattung mit Wasser sparenden Armaturen und mit Spülkästen mit 2-Mengen-Spültechnik.

3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Eingangsbereiche
Eingangsportal	Metallkonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte.
Wände, Decken	Generell gespachtelt und gemalt.
Elektroinstallationen	Beleuchtung nach Erfordernis, Schaltung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsschalter. Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Eingangsbereich Straßentrakt: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel, 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche, 1 Feuerfester Mistkübel.
3.2.	Stiegenhäuser und geschlossene Gänge
Böden	Feinsteinzeug 30/30 cm, samt Feinsteinzeugsockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Alu bzw. Stahl-Glas-Konstruktion; zum Keller: Brandschutztüren beschichtet.
Lüftung	Ausreichende natürliche Belüftung
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird zentral über Dämmerungsschalter und zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
3.4.	Fahrradabstellräume / Kinderwagenabstellräume
Böden	Feinsteinzeug 30/30 cm, samt Feinsteinzeugsockel.
Wände und Decken	Stahlbeton gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Ausreichende natürliche bzw. statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern.
Ausstattung Fahrradabstellraum	Fahrradständer verzinkt, hängend und stehend nach Erfordernis.
3.5.	Müllraum
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmung lt. Bauphysik nach Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach, Zuluft strömt statisch nach.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern; Aufputzinstallation.

3.6.	Gemeinschaftsraum / Kinderspielraum
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände	Stahlbeton gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich bzw. in Sanitärräumen mit Fliesen bis Zargenoberkante.
Decken	Gipskarton gespachtelt und gemalt.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Lüftung	Ausreichende natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Flächenschalter, 2 Steckdosen (kindersicher), Unterputzinstallation.
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet.
3.7.	Waschküche
Böden	Feinsteinzeug 30/30 cm, samt Feinsteinzeugsockel, Bodenablauf mit Kanalanschluss und Geruchsverschluss.
Wände	Raumhohe Keramische Fliesen weiß; 20/20 cm im Waschraumbereich, sonst gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich (abwaschbar).
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Mechanische Entlüftung, über Dach mit Hygrostatsteuerung; Zuluft strömt statisch nach.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschluss für die Geräte, 1 Ausgussbecken aus Edelstahl mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Stromanschluss für die Geräte inkl. Quick-Abrechnungssystem: 1 Feuchtraum-Reinigungssteckdose; Beleuchtung nach Erfordernis; geschaltet mit Flächenschalter; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
Ausstattung	1 Waschmaschine mit 6kg Fassungsvermögen 1 Kondensattrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über ein Lesegerät (Quick-System).
3.8.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug 30/30 cm, samt Feinsteinzeugsockel,.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Statische Schleusenlüftung gem. den Vorschriften.
Elektroinstallationen	Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraum-Aufputzinstallationen. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder.
3.9.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen	Ein- und Ausfahrt mit automatischen Rolltoren schallentkoppelt. Öffnen von außen mit Schlüsselschalter, von innen mit Seilzug und Induktionsschleife.
Be- und Entlüftung	Die Zuluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte; Natürliche Braundrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Wände	Wandflächen in der Garage Stahlbeton; Im Bereich der Ausgänge raumhoch gemalt.
Decken	Decke zu beheizten Räumen mit Wärmedämmung.
Böden	Epoxy- Beschichtung mit Quarzsandeinstreuung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend.
Rampen	Epoxy- Beschichtung mit Quarzsandeinstreuung bzw. Gussasphalt geriffelt.

Bodenmarkierungen	Kennzeichnung der Stellplätze mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand in Übereinstimmung mit den Konsensplänen. Richtungspfeile nach StVo.
Brandschutz	Handfeuerlöscher entsprechend Behördenauflagen. Brandschutztore und -türen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraum-Aufputzinstallationen. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
Entwässerung	Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf in dichter Ausführung mit Abdeckungen; bei Bedarf Benzin- und Öfanggruben in erforderlichem Ausmaß mit Gitterabdeckungen.

4. Außenanlagen

Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung hergestellt.
Fußwege und Plätze	Gussasphalt mit entsprechendem Gefälle.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile mit Epoxy- Beschichtung mit Quarzsandeinstreuung.
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen vor dem BT 3 zur Liesing werden über eine vollautomatische Beregnungsanlage bewässert.
Entwässerung	Im Bereich der Fußwege und Plätze Entwässerung mittels Rigolen und Bodenabläufen; gesonderte Einleitung der Oberflächenwässer entsprechend behördlicher Auflagen mit Vorfluter in die Liesing bzw. werden die Oberflächenwässer zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz/ Kinderspielplatz	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit Fallschutzmatten, ansonsten mit Begrünung.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken je nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	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 Waschküche, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum, den Gemeinschaftsraum, den Elektrozählerraum und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann mit einem eigenen Schlüssel der Zentralsperranlage die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik/ Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Holzfenster und -fenstertüren mit Alu-Deckschale, pulverbeschichtet, 3-Scheiben-Isolierverglasung; je Wohnraum wird bei mindestens einem Fenster bzw. der Fenstertüre ein Dreh-Kippflügel mit Öffnungsbegrenzer mit Einhandbeschlag vorgesehen; ansonsten Drehflügel oder Fixverglasung; im Erdgeschoss versperrbare Beschläge. Außenfensterbank in Alu; Innenfensterbank weiß; bei Fenstertüren kein besonderer Sicherheitsstandard.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Außenjalousien werden entsprechend bauphysikalischer Notwendigkeit eingebaut. Bei allen Fenster- und Fenstertüren sind Außenjalousiekästen ausgeführt. Zusätzlicher Außenjalousieneinbau durch den Nutzer erfolgt als Sonderwunsch.
Sonnenschutz innen	Innenjalousien werden nur bei jenen Fenstern eingebaut, wo diese lt. Bauphysik zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung notwendig sind, dann allerdings bei allen Fenstern dieses Raumes.
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. gesetzlichen Bestimmungen. Schachtwände mit Gipskartonbeplankung, gespachtelt und gemalt.
6.4.	Türen
Türhöhen	Durchgangslichte Höhe 2,0 m
Zargen Wohnungseingangstüren	In geschlossenen Gängen Stahlzargen gestrichen, sonst Holzzargen mit Doppelfalz, mit eingelegter Dichtung; systemkonform mit der Wohnungseingangstüre.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Wohnungseingangstüren in geschlossenen Gängen Brandwiderstandsklasse EI ₂ 30, sonst keine Brandwiderstandsklasse, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf gekröpft. Türstaffel mit eingelegter Dichtung.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Türblätter mit Wabenaufbau, weiß beschichtet Türblätter zw. Vorraum und Wohnraum mit Glasausschnitt Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluftgitter; Beschläge in Leichtmetall.
6.5.	Innenstiegen
Konstruktion	Stahlbetonstiege, elastisch gelagert;
Tritt- und Setzstufenbelag	Laminat, samt Sockelleiste.
Handlauf	Holzhandlauf, lackiert

6.6.	Böden
Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Flur, AR	Laminatfußboden, schwimmend verlegt, samt Sockelleiste. Kondensatrinne bei raumhohen Verglasungen
Vorraum	Bei den Wohnhaustypen: Laminatfußboden, schwimmend verlegt, samt Sockelleiste. Bei den reihenhausartige Typen: Feinsteinzeug 30/30 mit Feinsteinzeugsockel
Bad, WC	Keramische Fliesen 20/20 cm.
6.7.	Wände
	Generell gespachtelt und gemalt.
Bad	Keramische Fliesen 20/20 cm ca. 2,05 m hoch im Spritzwasserbereich der Badewanne und auf der Wandseite des Waschtisches, sonst gespachtelt und gemalt.
WC	Fliesensockel wie Bodenfliesen sonst gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.8.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt.
6.9.	Loggien
Konstruktion	Stahlbetonplatte (thermisch getrennt) im Gefälle; Entwässerung nach außen.
Bodenbelag	Stahlbetonplatte mit Epoxybeschichtung und Quarzsandeinstreuung samt Wandhochzug bzw. mit Betonplattenbelag.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabausfachungen, verzinkt.
6.10.	Terrassen und Dachterrassen
Konstruktion	Flachdachkonstruktion als Umkehrdach mit bituminösen Abdichtungsbahnen. Entwässerung über Außen- bzw. Innenentwässerung mit Gullys und Rigolen.
Bodenbelag	Betonplatten im Feinrieselbett bzw. auf Stelzlager.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabausfachungen, verzinkt.
6.11.	Balkone
Konstruktion	Stahlbetonplatte (thermisch getrennt) im Gefälle; Entwässerung nach außen.
Bodenbelag	Stahlbetonplatte mit Epoxybeschichtung und Quarzsandeinstreuung samt Wandhochzug bzw. Betonplattenbelag auf Stelzlager.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabausfachungen, verzinkt.
6.12.	Mietergärten mit Terrassen
Einzäunung	Maschendrahtzaun Höhe 1,20 m als interne Abtrennungen.
Bodenbelag Terrassen	Betonplatten im Feinrieselbett. Aufstellplatz für Gerätebox wird in der Planung vorgesehen, Gartenfläche humusiert und besämt. Die Gerätebox und der Unterbau ist durch den Nutzer selbst zu errichten.
6.13.	Einlagerungsräume und Kellergänge
Böden	Einlagerungsräume: Betonoberfläche geglättet, unbehandelt Kellergänge: Epoxy-Beschichtung.
Wände	Stahlbeton
Decken	Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Trennwände	Raumhohe Holz System-Trennwände Türen inkl. Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Statische Zu- und Abluft über Lüftungsschächte.

7.	Gebäudetechnik				
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom				
Elektroinstallationen	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen und Absperrungen sind in E-Zählerraum bzw. Zählernischen untergebracht. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Wienstrom (Einzelvertrag).				
7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom				
SAT/ TV	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen SAT-Anschluss (SAT-Receiver ist durch den Nutzer selbst beizustellen) zur Verfügung gestellt.				
A1 Telekom	A1 Telekom-Anschluss im Vorraum leerverrohrt.				
Leerverrohrung	Leerverrohrung vom Schwachstromverteiler im Vorraum sternförmig in alle Zimmer.				
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang; Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre, bei Maisonetten auch zusätzlich im 1. OG, eine Innensprechstelle hörlos, mit integrierter Klingel installiert.				
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.				
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 Terrassen-, Loggien- und Balkonlicht im Wohnzimmer; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und WC und Küche.				
Stromkreise	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 75 m ²	bis 125 m ²	ab 125 m 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
		8	9	11	12
Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u> 1 Schwachstromunterputzverteiler für TV, Telefon und Dreifachsteckdose. 1 Stromunterputzverteiler				
Auslässe, Steckdosen	<u>Vorraum:</u> 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür 1 Telefondose leerverrohrt mit Vorspann 1 Doppelsteckdose bei Telefondose 1 Rauchwarnmelder				

Küche:

- 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 Anschluss für Einzelraumlüfter

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschaltet
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner
- 1 Anschluss für Wandfortluftautomat

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Anschluss für Wandfortluftautomat

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von SAT- Anlage und 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefondose leerverrohrt und 1 Doppelsteckdose
- 1 Rauchwarnmelder

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Telefondose leerverrohrt
- 1 Rauchwarnmelder

Flur im Obergeschoss bei reihenhausartigen Typen:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür
- 1 Rauchwarnmelder

Stiege – Maisonetten:

- 1 Wandauslass
- 1 Rauchwarnmelder

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass

Loggia, Terrasse, Balkon:

- 1 Wandauslass
- 1 Feuchtraumsteckdose

7.4.	Heizung - Warmwasser
Beheizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend der ÖNORM H 7500 und den technischen Richtlinien. Paneelheizkörper mit gewellter Oberfläche.
Warmwasser	Das Warmwasser wird in der Wohnung in einer Wohnungsstation (Wärmetauscher) erzeugt.
Wärmemengenzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Fernablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Contractor (Einzelvertrag).
7.5.	Lüftung
Bad und WC	Dezentrale mechanische Grundentlüftung über Hygrostat gesteuert, Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung mittels Ein-/Ausschalter im Bad; Bedarfslüftung im WC mit Lichtschalter und Nachlaufrelais.
Küchen/ Kochnischen ohne offenbare Fenster	Mechanische Einzellüftung, Schaltung mittels Ein-/Ausschalter. Keine Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug. Ausstattung nur mit Umluftdunstabzugsgeräten möglich.
Küchen/ Kochnischen mit offenbare Fenster	Die Lüftung erfolgt nur über die offenbaren Fenster.
7.6.	Sanitäre Einrichtungen
Küche bzw. Kochnische (Aufputzinstallation)	Eckventil für Warmwasser-Anschluss, Kombiventil für Kaltwasser-Anschluss für Geschirrspüler und Spüle, Ablaufanschluss.
Badewanne	Einbaubadewanne Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Waschtisch	Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Waschmaschine	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.
WC	Hänge-WC als Flachspüler aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß; Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß. Die WC's im EG der reihenhausartigen Typen werden mit einem Handwaschbecken Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt ausgestattet.
Revisionstürchen/ Zählung	Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- Warmwasser und Wärmemengenzähler im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels verchromter Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Wasseranschluss	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Dachterrassen und Mietergärten.
8.	Sonstiges
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 Mietverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden.

	<p>Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.</p>
Gewährleistung	<p>Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.</p>
Einrichtung	<p>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.</p> <p>Der Nutzer verpflichtet sich allerdings, Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich binnen einer Frist von 2 Monaten ab Übergabe der Wohnung auf eigene Kosten zu beschaffen und funktionstüchtig zu installieren.</p>
Sonderausstattung	<p>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).</p>
Baustellenbegehungen	<p>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.</p>

C. Projektteam

Bauherr	ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 - 0
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 DW 430 Projektleiter: BM Ing. Hannes Eberhart
Sonderwunschbetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 DW 430 Projektleiter: BM Ing. Hannes Eberhart
Verwertung	ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 DW 155 Projektleiterin: Nina Bruckmann
Architekt	HD Architekten ZT GmbH Storchengasse 1 1150 Wien Tel.Nr. 899 77 60 Projektleiter: DI Reinhard Wohlschlager
Konsulent für Haustechnik und Elektrotechnik	IDK Ing. Dieter Karner GmbH Siebenbrunnengasse 84/5 1050 Wien Tel.Nr. 544 66 11 Projektleiter: Ing. Helmut Purker
Konsulent für Statik und Konstruktion	Buschina & Partner ZT GMBH Neuwaldegger Straße 1 1170 Wien Tel.Nr. 440 14 22 Projektleiter: DI David Volny
Konsulent für Bauphysik	Büro für Wärme-, Schall- und Brandschutz DI Astrid Laubenstein Paniglgasse 19/22 1040 Wien Tel.Nr. 587 72 10 Projektleiterin: DI Astrid Laubenstein
Bauausführender Generalunternehmer	Swietelsky Baugesellschaft m.b.H. Zweigniederlassung Wien/ Hochbau Ost Wiedner Hauptstrasse 56 1040 Wien 580 21 0 Bauleitung: BM DI Carina Bares-Böhm