

„Das NOAH“ 1130 Wien, Preyergasse 4

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

In einem der begehrtesten und grünsten Bezirke Wiens entsteht derzeit in der Preyergasse ein Wohngebäude mit Geschäftszone und einer Vielzahl an Grundrissvarianten, mit dem Ziel allen Ansprüchen an ein neues Zuhause zum Wohlfühlen gerecht zu werden.

Anlage

Die ARWAG errichtet eine Wohnhausanlage mit rund 58 Wohneinheiten. Jede der 1 bis 4 Zimmer Wohnungen verfügt über großzügige private Freibereiche, in Form von Terrassen, Loggien, Balkone oder Eigengärten. Neben einer Tiefgarage und Einlagerungsmöglichkeiten, werden Zusatzangebote wie Gemeinschaftsraum, Waschsalon, Eingangsfoyer, Fahrradabstell- und Kinderwagenraum geboten. Im Erdgeschoß findet sich eine Geschäftszone.

Lage

Die weitläufigen Erholungsgebiete Schönbrunn, Lainzer Tiergarten und Hörndlwald sind nur 1 bis 2 km entfernt. Die Ortskerne von Lainz, Speising, die Klinik Hietzing, sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen liegen noch näher. Ins Wiener Stadtzentrum gelangt man Dank hervorragender öffentlicher Anbindung in rund 25 Minuten. Straßenbahn- und S-Bahn-Haltestellen befinden sich in direkter Nachbarschaft. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, gelangt problemlos ans Ziel: Zu den Autobahnen A2 und A23 sind es 3 km, zur A1 etwa 4 km.

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 19.12.2022 **INDEX C**

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen, sowie die Bestimmungen, der Wohnbauförderung des Landes Wien 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 bzw. Wärmedämmung und vorgehängten Fassadenplatten im EG 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 über EG gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung gemäß Bauphysik.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Asphaltflächen bzw. Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Dachgärten (über EG)	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Grünflächen humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt ausgeführt.
Entwässerung von Flachdächern Dachausstieg	Innen- bzw. Außenentwässerung mit Notüberläufen. 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 im Elektro-Zählerraum im Keller. PV Anlage am Dach (Einzelvertrag).
2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta und A1 Telekom.
2.3.	Aufzug
	Im 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 mittels einer Pellets-Heizung. Die Energiezentrale wird durch Wien Energie betrieben (Einzelverträge).
Wärmemengenzählung / Absperrung	Die Einzelabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit. Die Wärmemengenzähler werden nicht durch den Baulträger eingebaut, sondern vom Wärmelieferungsunternehmen (die Bereitstellungsggebühr 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 je Aufenthaltsraum. Im obersten Geschoss stattdessen mittels dezentraler, kontrollierter Wohnraumlüftung.
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.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Pellets- Energiezentrale durch Wien Energie. Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Zählerbereitstellung	Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern 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 elektrisch gesteuerten Überdruckbelüftungsanlage im Hauptstiegenhaus.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Zugang zur Anlage
Zugangstür / Ausstattung	Metallkonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
3.2.	Hauseingänge
Eingangsportale	Metall- 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	Pro Stiege: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel 1 digitale 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 Einlagerungsmöglichkeiten: 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. (ggf. Druckbelüftung)
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.	Fahrradabstellraum (ca. 162,64m²) Kinderwagenabstellräume (ca. 36,83²)
Böden	Im Erdgeschoss Feinsteinzeug mit Sockel, im Untergeschoss Beschichtung.
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. über Lüftungskanäle.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und / oder stehend nach Erfordernis.
3.5.	Gemeinschaftsraum (ca. 57²)
Böden	Linoleum bzw. Kunststoffboden mit Sockelleiste.
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).
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet.
3.5.1.	Behinderten-WC bzw. WC im Gemeinschaftsraum (ca. 4,8m²)
	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	Dezentrale mechanische Grundentlüftung, Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter, Frischluftnachströmung über Zuluftgitter.
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 Weiterleitung an eine externe Notrufstelle.
3.6.	Waschküche (ca. 10,5m²)
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Keramische Fliesen 1,20m hoch, im Bereich hinter den Geräten.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Abluft mechanisch, hygrostatisch geregelt; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. 1 Niro-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
Ausstattung	1 Feuchtraumsteckdose 2 Waschmaschinen mit 6kg Fassungsvermögen 2 Kondensattrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über NFC - Kontaktloszahlung.
3.7.	Müllraum (ca. 48m²)
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.

3.8.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss.
Lüftung	Be- und Entlüftung entsprechend den Vorschriften.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.9.	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. Fernbedienung (Handsender inkludiert); bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Zuluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte. Natürliche Braundrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Die Fundamentplatte wird im Gefälle und der Bodenbelag der Garage als Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Rampen	Der Bodenbelag wird in Gussasphalt ausgeführt.
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 Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Stromtankstellen	Vorbereitung für die Installation mit Lastmanagement gem. den gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen für 8 Ladestationen
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.
3.10.	Hausbetreuung (ca. 8,86m²) Elektroraum (ca. 7,5m²) + Niederspannungsraum (ca. 8,8m²) Traforaum (ca. 31m²) HT Heizraum (ca. 90,18m²) Pelletslager 1+2 (ca. 43m²) HT (Haustechnik) (ca. 42,05m²) Wasserzählerraum (ca. 8,37m²) Elektroraum (ca. 11,25m²)
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Wärmebereitung 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 laut bauphysikalischem Erfordernis und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Asphalt mit entsprechendem Gefälle.
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	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. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	Die Gesamtanlage ist baulich umschlossen.
5.	Lärmschutzwand zu ÖBB
	Lärmschutzwand zu den ÖBB gemäß Bauphysik.

6.	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 werden alle Allgemeinräume, Zugänge, Stiegenhäuser und Stockwerke analog den behördlichen Vorgaben beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

7.	Bautechnik / Architektur
7.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Kunststoffenster und Kunststoffenstertüren werden mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Die Fenstertüren werden wo notwendig mit einer Metall- oder Glaskonstruktion als Absturzsicherung versehen. Ausführung der Beschläge in „Grundsicherheit A“ und im EG zusätzlich Beschläge für Fenster, und Fenstertüren versperrbar.
7.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Wohnungsfenstern werden Außenjalousien elektrisch betrieben hergestellt.
7.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. 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. den gesetzlichen Bestimmungen und bauphysikalischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
Schachtwände	Ausführung entsprechend brandschutztechnischer Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
7.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte 2,2m (ohne Paneel) bei Ausstattung der Wohnung mit Klimageräten kann es hier zu Abweichungen kommen.
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; Türstaffel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren Innentüren	Holz zargen beschichtet, mit eingelegter Dichtung. Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluftgitter. Beschläge in Edelstahl, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter zwischen Vorraum und Wohnraum als Nurglastüren.
7.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche Zimmer / Flur Vorraum und Abstellraum Übertrittsstufen (DG)	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nutzschiene lackiert, mit Sockelleiste. Echtholzfußboden mit Nutzschiene lackiert, mit Sockelleiste. Bodenbelag wie im Zimmer; Aus Echtholzfußboden mit Nutzschiene lackiert; Oberfläche entsprechend Fußboden im Zimmer.
Bad und WC	Feinsteinzeug Fliesen 30/60 cm.

7.6.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
WC	Keramische Fliesen 30/60 cm bis knapp unter die Deckenunterkante.
	Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,20m hoch.
7.7.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
7.8.	Loggien & Balkone
Böden	Stahlbetonplatte im Gefälle mit Outdoorkeramik im Feinrieselbett. Entwässerung mit Loggienentwässerungssystem bzw. Gully bzw. nach außen abtropfend.
Decken	Stahlbetonplatte gespachtelt und gemalt bzw. Ortbeton roh, entgratet.
Seiten- und Trennwände	Stahlkonstruktion mit Füllung.
Geländer	Stahlgeländer mit Lochblechfüllungen bzw. Brüstungen ohne und mit aufgesetztem Stahl- oder Nurglas-Geländer.
7.9.	Terrassen und Dachterrassen
Böden	Wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Outdoorkeramik im Feinrieselbett Entwässerung mit Entwässerungssystem bzw. Gully.
Geländer	Stahlgeländer mit Lochblechfüllungen bzw. Brüstungen ohne und mit aufgesetztem Stahl- oder Nurglas-Geländer.
7.10.	Terrassen im 1. Obergeschoss
Bodenbelag Terrassen	Outdoorkeramik im Feinrieselbett.
Einzäunung	Maschendrahtzaun Höhe 1,20m.
7.11.	Einlagerungsmöglichkeiten
Böden	Einlagerungseinheiten Estrich beschichtet. Kellergänge Estrich beschichtet.
Wände	Stahlbeton.
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 (Zentralsparre) und Drückergarnitur.
Lüftung	statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
8.	Gebäudetechnik
8.1.	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 Stromanbieter (Einzelvertrag).
8.2.	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 zur Verfügung lt. Vorgaben des Anbieters 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 Klingeltabelleu, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle installiert.
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.
Alarmanlagenvorbereitung	Im DG, Leerverrohrungen vom Schwachstromverteiler sternförmig in Vorraum, Zimmer und Wohnraum.

8.3. 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 Handtuchwärmer im Bad

1 Gerätestromkreis für Klimaanlage in Wohnungen im obersten Geschoss

Unterputzverteiler

Vorraum oder Abstellraum:

1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss

1 Stromunterputzverteiler

Auslässe, Steckdosen

Vorraum:

1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage

1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

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

1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler

1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmzentrale (DG)

1 Leerdose Vorspann zum Medienverteiler für Alarmzentrale (DG)

1 Doppelsteckdose bei Leerdose

Küche / Kochnische:

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

Bad:

1 Deckenauslass

1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschaltet

1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich

1 Einfachsteckdose für Waschmaschine

1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner

1 Lüftungsanschluss

1 Fixanschluss für Handtuchheizkörper

WC:

1 Wandauslass über Türe

1 Lüftungsanschluss über Nachlaufrealis

Wohnraum:

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 (DG)
 1-2 Anschluss Klimaanlage (oberstes Geschoss)
 1 Raumthermostat für Heizen
 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler

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 (DG)
 1-2 Anschluss Klimaanlage (oberstes Geschoss)

Abstellraum:

1 Wandauslass über Türe
 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
 Platzvorhalt für Alarmzentrale (DG)
 1 Leerdose mit Netzanschluss und Vorspann zum Stromunterputzverteiler für Alarmzentrale (DG)

Loggia, Balkon, Terrasse:

1 Wandauslass (mit Leuchte)
 1 Feuchtraumsteckdose

Einlagerungsmöglichkeit: (Feuchtraum-Aufputzinstallation)

1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

8.4.**Heizung****Beheizung**

Raumtemperaturen entsprechend ÖNORM H 7500.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Situierung der Thermostatsteuerung in der Wohnküche und des Heizungsverteilers vorrangig im Abstellraum oder 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.

**Handtuchheizkörper
Wärmemengenzählung**

Handtuchheizkörper im Bad; elektrisch betrieben.

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

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

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Wärmelieferanten.

8.5.**Kühlung**

Die Kühlung der Wohnungen im obersten Geschoss erfolgt mittels Klima-Umluftgeräten. Aufstellung der Klima-Außengeräte am Dach inklusive aller Dachdurchführungen und Leitungsführungen zu und in diesen Wohnungen gegebenenfalls mit Kondensat-Pumpen.

8.6.**Lüftung****Bad und WC**

Grundentlüftung aller Bäder, Bad/WC und WC/Duschen mittels Einzelventilatoren, ausgenommen in Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung (2. DG). Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung im Baderfolgt mittels Hygrostatsteuerung und Ein-/Ausschalter.

Entlüftung der WCs mittels Einzelventilatoren, ausgenommen in Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung (2. DG). Die Schaltung erfolgt mittels Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Schalldämmlüfter

Luftnachströmung für die Einzelventilatoren über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter je Aufenthaltsraum, ausgenommen in Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung (2. DG).

Kontrollierte Wohnraumlüftung Wohnungen im obersten Geschoss werden mit einer dezentralen, kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Zuluft wird im Aufenthaltsraum und in den Zimmern über Tellerventile eingebracht. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, Küche und Abstellraum auch über Tellerventile. Das Lüftungsgerät ist in einem Nebenraum (z.B. Abstellraum, WC) aufgestellt.

8.7. Sanitäre Einrichtungen

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

Warmwasserzählung Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Warmwasserzählern (Fernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und 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 Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen.

Bad Das Bad ist mit folgenden Sanitär-Einrichtungsgegenständen ausgestattet:
Einbaubadewanne, weiß, mit mittigem Abfluss.
Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Doppel-Waschtisch ab 4-Zimmer-Wohnung.
Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss.
Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffstoffsitzbrett mit Deckel weiß.
Handwaschbecken im WC.
Ab 4-Zimmer-Wohnung bodenebene Dusche, mit punkt- oder linienförmiger Entwässerung; Ausstattung mit Duschwand.
Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.

Loggien, Balkone, Dachterrassen Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Loggien, Balkonen und Dachterrassen, ausgenommen bei Flächen, die in eine Richtung durchgehend weniger als 1m aufweisen.

9. 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 Miet-/ 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 Wohnen im schönsten Wien GmbH Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 – 590
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 DW 450 Hr. DI Wohlschlager
Verwertung	ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 DW 155 Fr. Bruckmann
Architekt	Hoffmann-Janz ZT GmbH Friedensgasse 2 1020 Wien Tel.Nr. 01 7202002
Konsulent für Haustechnik	IDK-Engineering GmbH Quellenstraße 22/4 1100 Wien Tel.Nr. 069981991691
Konsulent für Elektrotechnik	IDK-Engineering GmbH Quellenstraße 22/4 1100 Wien Tel.Nr. 069981991691
Konsulent für Statik und Konstruktion	ISP ZT GmbH Blindengasse 26 1080 Wien
Konsulent für Bauphysik	ISP ZT GmbH Blindengasse 26 1080 Wien
Bauausführender Generalunternehmer	HAZET Bauunternehmung GmbH Oberlaaer Straße 276 / Obj. 4 1230 Wien