

Wald[Leben] 113 **1140 Wien, Hauptstraße 113**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

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.

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 mit eingelegten Rohrleitungen (Bauteilaktivierung) hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer
Nicht begehbarer Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Begehbarer Dachflächen	Als Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Entwässerung von Flachdächern	Die Flachdächer werden mit Innen- bzw. Außenentwässerung mit Notüberläufen ausgestattet.
Steildächer	Die Steildächer werden mit Eternit Dachplatten, Hängerinnen und Schneefängen ausgeführt.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Aussteige, Leitern und Wege; Absturz- bzw. Seilsicherungssystem und Anschlagpunkte auf den Dachflächen.
Solare Energieträger und Luftwärmepumpe	Diese werden am Flachdach situiert. Die zur Verfügung stehenden Dachflächen sind größtmöglich mit solaren Energieträgern ausgelegt. Das Mindestmaß gem. Wiener Bauordnung ist eingehalten.

Gebäudetechnik	
2.1.	Elektrotechnik – Starkstrom
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE.
Stromzählung	Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen sowie die Vorzählersicherungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Untergeschoss.
PV-Anlage	Die PV-Anlage befindet sich im Eigentum der ARWAG Energy und wird von dieser in Form einer Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage betrieben.

2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom / Internet
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta, A1 Telekom.
2.3.	Aufzug
	Im Stiegenhaus ist ein Aufzug für 13 Personen und 1.000kg 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 / Temperierung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt über erneuerbare Energietechnologien durch den Betreiber ARWAG Energy. Die Wärmeabgabe erfolgt über Bauteilaktivierung.
Wärmeerzeugung	Die Wärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpenanlagen, Tiefenbohrungen, Wärmepumpen in der Technikzentrale und Luftwärmepumpen am Dach lt. Planung.
Temperierung	Zur Temperierung wird ebenfalls die Bauteilaktivierung zur Abführung der Wärme verwendet.
Absperrung	Die Einzelabsperrung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils innerhalb der Einheit.
Wärmemengenzählung	Die zentrale Wärmemengenzählung findet in der Energiezentrale statt. Die Verbrauchs- und Kostenaufteilung erfolgt nach jeweils versorgter Nutzfläche.
2.5.	Lüftung
Ausführung	Abluft-Lüftungsanlage bzw. Entlüftung mittels Einzelventilatoren mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC). Die Lufnachströmung erfolgt über in der Außenwand eingebaute Schalldämmlüfter (in jedem Aufenthaltsraum) und Durchlüftung innerhalb der Wohnung mit gekürzten Türblättern bzw. Zargenlüftung.
2.6.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz der 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 in der Energie-Zentrale im Untergeschoss durch den Betreiber (ARWAG Energy).
Wasserzählung	Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
	Die allgemeine Zählung und Einzelabrechnung erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern und Warmwasserzählern (Funkfernablesung). Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.
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. Elektrisch gesteuerte Brandrauchentlüftung, entsprechend behördlicher Auflagen.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Hauseingänge
Eingangsportal	Alu- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte; außen Gitter.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung 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 digitaler Monitor
3.2.	Stiegenhaus 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 und zu Laubengängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet lt. behördlicher Erfordernis.
Lüftung / Fenster im Stgh.	Natürliche Be- und Entlüftung Elektrisch gesteuerte Brandrauchentlüftung, entsprechend behördlicher Auflagen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung im Stiegenhaus und in den Gängen 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.
3.3.	Offene Laubengänge
Böden	Betonplatten im Kiesbett verlegt.
Wände	Wärmedämmverbundsystem.
Decken	Wärmedämmverbundsystem.
Absturzsicherung	Brüstungswand in Massivbauweise.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Laubengänge 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
Böden	Beschichtung, samt Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt ggf. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen Erfordernis.
Türen	Brandschutztür mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, mit Oberkopfschließer.
Lüftung	Statische Lüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet. 1 Doppelsteckdose versperrbar 1 IT-Leerdose versperrbar
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und / oder stehend nach Erfordernis.
3.5.	Kinderwagenabstellraum
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt ggf. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen Erfordernis.
Türen	Brandschutztür mit Zylinderschloss (Zentralsperre) Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, mit Oberkopfschließer.
Lüftung	Statische Lüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
3.6.	Kinderspielraum
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Türen	Brandschutztür mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, mit Oberkopfschließer.
Beheizung/Temperierung	Die Verteilung der Wärme- und Kühlenergie erfolgt über in die Stahlbetondecke eingelegte Rohrleitungen (Bauteilaktivierung); zusätzlich erfolgt die Beheizung mit einer Fußbodenheizung; Steuerung mit Raumthermostat.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Fenster zu Gehsteig	Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, versperrbar.

Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. Steckdosen (kindersicher) nach Erfordernis. 1 Raumthermostat 1 Anschluss für FBH-Verteiler Rauchmelder nach Erfordernis
3.7.	Müllraum
Böden	Beschichtung, samt Sockel. Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis, Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststellvorrichtung, mit integrierten Zuluftlamellen (brandbeständig), Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf.
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 ggfs. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss; Beschläge in Leichtmetall, bei Zugang mit einseitiger Drückergarnitur.
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 (Ausstattung mit Fluchttüre) gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Infrarot-Fernbedienung (Handsender gegen Kaution erhältlich); bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch bzw. mit Seilzug geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Zu- und Abluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt natürlich über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte; Natürliche Brandrauchentlüftung 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 der Garagenein- und -ausfahrt 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.
Brandschutz	Die Decken und Wandflächen zu beheizten Räumen werden nach bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten ausgeführt.
Elektroinstallationen	Die Anzahl und Art der Feuerlöscher werden entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Stromtankstellen	Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung eines Lademanagements für Elektrofahrzeuge für 8 PKW Stellplätze gem. den gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen (Modell der Wien Energie). Die Verlegung der definitiven Anschlussleitungen von den Verteilkästen zu ausgewählten Stellplätzen erfolgt durch Wien Energie auf Kosten des Stellplatznutzers.
Entwässerung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
	Das in der Garage durch abtauende Fahrzeuge, etc. anfallende Wasser wird in Verdunstungsrinnen aufgefangen.

3.10.	Haustechnik – Wasserübernahmerraum Haustechnik – Energiezentrale Haustechnik – Elektroraum
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Wärme 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 Schutzmatten hergestellt.
Fußwege und Plätze	Stahlbeton mit Besenstrich im entsprechenden Gefälle.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile mit Beschichtung.
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Bewässerung	Grünflächenbewässerung der allgemeinen Außenanlagen erfolgt nach Erfordernis (Tröpfchenbewässerung, Unterflurhydranten, etc.).
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.
Klein- / Kinderspielplatz	Ausstattung gem. Außenanlagenplanung mit Sandspielkiste, Boulderwand, Tunnelrutsche mit Baumhaus.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wandanbau- bzw. Pollerleuchten.
Einfriedungen	Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Fassadenbegrünung	Die Anlage wird entlang der hofseitigen Stützmauer mit einer Abgrenzung umschlossen und ist durch eine versperrbare Türe (Zentralsperre) nur für die Wohnungsutzer zugänglich.
5.	Sonstiges
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Einlagerungsraum auch den Zugang zur Wohnhausanlage und den Hauseingang, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum, den Kinderspielraum, 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 und Stockwerke analog den behördlichen Vorgaben beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren werden mit Alu-Deckschale mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnabare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Beschläge für Fenster- und Fenstertüren im EG versperrbar.
Dachflächenfenster	Klapp-Schwung-Dachflächenfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gem. bauphysikalischen Angaben; Ausführung in Holz, innenseitig weiß lackiert, manuell offenbar. Eindeckrahmen und Alu-Deckschalen farblich passend zur Dachdeckung. Teilweise kombiniert mit feststehendem Zusatzelement (Fixverglasung VSG/ESG) gem. Planung.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Außen-Raffstore elektrisch betrieben bei allen Fenstern und Fenstertüren; im Erdgeschoß Rollläden elektrisch betrieben.
Sonnenschutz Dachflächenfenster	Außenrollläden elektrisch betrieben;
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut 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, -schwellen, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte 2,0m
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, wohnungsseitig weiß, gangseitig farbig; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel aus Feinsteinzeug. Laubengangtüren werden mit unterem Anschlagprofil ausgeführt (anstatt mit Türstaffel). Holzzargen beschichtet, mit eingelegter Dichtung.
Zargen Innentüren	Holzzargen von Abstellraum, WC und Bad mit Zargenlüftung. Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Beschläge in Edelstahl, Bad und WC mit WC-Beschlag.
6.5.	Innenstiegen Maisonette-Wohnungen
Ausführung	Stahlbeton-Stiege, Tritt- und Setzstufen aus Echtholzfußboden mit Nutzschicht lackiert, entsprechend Bodenbelag im Wohnraum.
Geländer	Geländer aus Stahl mit Stabausfachungen.
6.6.	Böden
Wohnraum / Wohnküche / Zimmer / Flur	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nutzschicht lackiert, mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag samt Sockelleiste wie im Zimmer; Vorraum bei Laubengangwohnungen Feinsteinzeug Fliesen 30/60 cm, samt Sockel.

Übertrittsstufen	Aus Echtholzfußboden mit Nutzschichte lackiert; Oberfläche entsprechend Fußboden im Zimmer.
Bad und WC	Feinsteinzeug Fliesen 30/60 cm.
6.7.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm
WC	nahezu raumhoch (letzte Fliesenreihe wird nicht bis zur Decke geführt). Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,20m hoch.
6.8.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. In Teilbereichen abgehängte Gipskartondecke bzw. Poterie laut Plan.
6.9.	Loggien und Balkone
Böden	Stahlbetonplatte im Gefälle mit Outdoorkeramik auf Stelzlagern. Entwässerung mit Loggien- bzw. Balkonentwässerungssystem bzw. Gully nach innen bzw. zur Fassadenseite.
Decken	Stahlbetonplatten-Untersichten gespachtelt und beschichtet.
Trennwände/Sichtschutz	Stahlkonstruktion mit Füllung.
Geländer	Stahlgeländer mit Lochblechfüllung.
6.10.	Eigengärten und 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 Eigengärten	Outdoorkeramik im Feinrieselbett.
Trennwände/Sichtschutz	Stabgitterzaun Höhe rd. 1,20m, mit versperrbarer Türe (Zentralsperre).
Geländer (Terrasse Top 10)	Stahlkonstruktion mit Füllung.
6.11.	Einlagerungsmöglichkeiten
Böden	Einlagerungsmöglichkeiten und Kellergänge Estrich beschichtet.
Wände und Decken	Stahlbeton; zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztür mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, mit Oberkopfschließer.
Trennwände	System-Trennwände mit Holzlattung.
Lüftung	Türen mit Einbauschloss (Zentralsparre) und Drückergarnitur.
Elektroinstallationen	statische Lüftung. Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschalten; 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 Netzbetreiber (Wiener Netze) bzw. Energielieferanten (z.B. Wien Energie) (Einzelvertrag).
7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom / Internet
Magenta	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen Anschluss von Magenta im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters zur Verfügung gestellt. Die Nutzung weiterer von Magenta angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Magenta möglich.
A1 Telekom	Anschluss von A1 Telekom im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home). Die Nutzung der von A1-Telekom angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV,

Medienverteiler

Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und A1-Telekom möglich.

Vom Schwachstromverteiler im Vorräum oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter (Magenta und A1 Telekom) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.

Gegensprechanlage

Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle installiert.

In Maisonette-Wohnungen wird zusätzlich eine 2. Innensprechstelle im 2. Geschoß installiert.

Brandschutz

Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den 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 Außenlicht (Terrasse, Loggia, Balkon, etc.) im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und WC.

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 Gerätetstromkreis für Backrohr

1 Gerätetstromkreis für Handtuchheizkörper im Bad

UnterputzverteilerVorraum oder Abstellraum:

1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss
1 Stromunterputzverteiler

Auslässe, SteckdosenVorraum:

1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
1 Video-Gegensprechanlage mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür
1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
1 Doppelsteckdose bei Leerdose
1 Anschluss für den Fußbodenheizungs-Verteiler in den EG-Wohnungen lt. Planvorlage (im Vorräum, Gang bzw. AR)

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
1 Einfachsteckdose für Backrohr

Bad:

1 Deckenauslass
1-2 Wandauslässe über Waschtisch, direkt geschalten

- 1 Doppelsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner
- 1 Lüftungsanschluss
- 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Lüftungsanschluss
- 1 Verteiler für Bauteilaktivierung (WC bzw. AR) in abgehängter Decke

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von Telekabel und 1 Doppelsteckdose
- 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandauslass für Raumthermostat für Heizen/Temperierung

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
- 1 Doppelsteckdose bei Leerdose
- 1 Wandauslass für Raumthermostat für Heizen/Temperierung

Flur im Obergeschoß bei Maisonetten:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Video-Gegensprechanlage mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür

Stiege bei Maisonetten:

- 1 Wandauslass

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 1 Verteiler für Bauteilaktivierung in abgehängter Decke (wenn kein separates WC vorhanden ist)

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Wandauslass
- 1 Feuchtraumsteckdose

Einlagerungsmöglichkeit: (Feuchtraum-Aufputzinstallation)

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

7.4.**Heizung / Temperierung****Beheizung durch Bauteilaktivierung**

Die Beheizung erfolgt als Niedrigtemperatursystem mittels Bauteilaktivierung der Geschoßdecken und Dachschrägen; bei Fußböden zu unbeheizten Gebäudeteilen ist zusätzlich eine Fußbodenerwärmung ausgeführt.

Bei Maisonette-Wohnungen, welche im unteren Geschoß nur einen Vorraum bzw. einen Vorraum und einen Abstellraum haben, erfolgt die Beheizung dieser unteren Räumlichkeiten (Vorraum, Abstellraum) ausschließlich mit der Fußbodenheizung.

Aufgrund der Erwärmung des Bauteils Decke ist mit einem tragen Temperaturverlauf und einem geringen Wärmeeintrag in die oben angrenzenden Räume zu rechnen.

Handtuchheizkörper Temperierung

Die Regelung erfolgt mittels Einzelraumsteuerung in den Aufenthaltsräumen. Innenliegende Nebenräume wie Bad, WC, Abstell- und Vorräume werden nicht separat gesteuert.

Im Badezimmer wird eine konstante Temperatur eingestellt. Das Badezimmer wird nicht temperiert.

Handtuchheizkörper im Bad; elektrisch betrieben.

Zur Regeneration (Wiederwärmung) der Tiefensonden wird der Stahlbetondecke und der Dachschräge in den Sommermonaten über die Bauteilaktivierung Wärme entzogen und dadurch die Wohnung temperiert. Dieses System ist jedoch nicht mit der Wirkungsweise eines Klimagerätes vergleichbar. Die Absenkung der Raumtemperatur ist stark von der Lage der Wohnung und natürlich auch vom Benutzerverhalten abhängig. Wie bei der Heizung ist mit einem tragen Temperaturverlauf zu rechnen.

Die Bäder sind von dieser Temperierung ausgenommen.

Bei Maisonette-Wohnungen, welche im unteren Geschoß nur einen Vorraum bzw. einen Vorraum und einen Abstellraum haben, ist die Temperierung dieser unteren Räumlichkeiten (Vorraum, Abstellraum) ausgenommen.

Montagearbeiten an Decken/Dachschrägen

Da die Beheizung über die Bauteilaktivierung in der Decke bzw. in der Dachschräge erfolgt (Situierung der wassergefüllten Heizschlangen im unteren Bereich der Decke / Dachschräge in der gesamten Deckenfläche der Wohnung) darf beim Anbohren der Stahlbetondecke /-Dachschräge für z.B. Leuchtenmontagen die maximale Bohrtiefe von 3 cm keinesfalls überschritten werden, da die Beschädigung des Rohrsystems droht.

Die Zählung der Wärme/Temperierung erfolgt zentral. Die Abrechnung der Nutzungseinheiten erfolgt im Zuge der Betriebskostenabrechnung nach beheizter/temperierter Fläche der Nutzungseinheit.

Verrechnung Wärme und Temperierung

7.5.

Lüftung

Bad und WC

Grundentlüftung aller Bäder, WCs, Bad/WC und WC/Duschen mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung in Bad und WC erfolgt mittels Hygrostatsteuerung oder Ein-/Ausschalter.

Die Schaltung im WC erfolgt mit Nachlaufrelais.

Kochnischen

Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet.

Schalldämmlüfter

Luftnachströmung für die Abluftanlagen über in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter in allen Aufenthaltsräumen.

7.6.

Sanitäre Einrichtungen

Kaltwasserzählung

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

Warmwasserzählung

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Warmwasserzählern (Funkfernablesung). Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Absperrung / Zähler

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

Kochnische

Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen.

Bad / WC

Die vorgesehene Ausstattung des Badezimmers (Dusche / Badewanne / Einzel- oder Doppelwaschtisch / WC separat oder im Badezimmer) ist dem jeweiligen Wohnungsgrundriss zu entnehmen.

Badewanne

Folgende Sanitär-Einrichtungsgegenstände kommen zur Ausführung: Einbaubadewanne, weiß, mit mittigem Abfluss.

Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.

Dusche

Extraflache Duschwanne, mit seitlichem Bodenablauf; Ausstattung mit Glas-Duschwand.

Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.

Waschtisch	Einzel- bzw. Doppel-Waschtisch gem. Wohnungsgrundriss. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Waschmaschinenanschluss WC	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss. Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß. Handwaschbecken im (separaten) WC.
Loggien, Balkone, Terrassen / Eigengärten	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Loggien, Balkonen und Terrassen / Eigengärten.

8.**Allgemeine Hinweise**

Anderungsvorbehalt	Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen 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, Architekturlichten 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 Kochnische in 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 verstößen, ausführt werden.
Baustellenbegehung	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. +43 1 797 00 - 0

Baubetreuung

ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H.
 Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
 Tel.Nr. +43 1 797 00 DW 433
 Projektleiter / Hr. DI Herbert Jezek

Vermietung & Verkauf

ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H.
 Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
 Tel.Nr. +43 1 797 00 DW 125
 Hr. Wolfgang Tröscher

Architekt

Arge NL2
SMAC-Smart Architectural Concepts KG & Architekturbüro Buttler
 Franzensgasse 25/12, 1050 Wien
 Tel.Nr. SMAC: +43 1 96 73 581
 Tel.Nr. Buttler: +43 1 99 22 954

Konsulent für Haustechnik

ERNST Haustechnik GesmbH & Co KG
 Dorf 549, 7534 Olbendorf
 Tel.Nr. +43 3326 53 787

Konsulent für Elektrotechnik

Anlagenplan Planungs- und Bauleitungsbüro GmbH
 Laxenburger Straße 15/4.OG, 1100 Wien
 Tel.Nr. +43 1 869 86 85

Konsulent für Statik und Konstruktion

Harrer und Harrer ZT GmbH
 Friedmannsgasse 28/3-5, 1160 Wien
 Tel.Nr. +43 1 408 34 44 - 10

Konsulent für Bauphysik

Kern + Ingenieure Ziviltechniker GmbH
 Breitenfurter Straße 231/4, 1230 Wien
 Tel.Nr. +43 1 990 01 49

Bauausführender Generalunternehmer

Baumeister Wenzl Baugesellschaft m.b.H.
 Johann-Weber-Straße 43, 1210 Wien
 Tel.Nr. +43 1 600 10 18

Sonderwünsche

Die Sonderwunschabwicklung wird über die Plattform PROPSTER erfolgen