

„Blickpunkt 21 – Leopoldine“

1210 Wien, Simmelgasse 1

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

Am Bauplatz B „Blickpunkt 21 - Leopoldine“ entstehen 179 freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen in vier- bis fünfgeschossigen Niedrigenergie-Häusern. Die vier Wohnhäuser gruppieren sich um den zentralen, großzügigen, begrünten Innenhof.

Jede Wohnung verfügt über einen individuellen Freibereich, wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten. In der Anlage befinden sich 2 Gemeinschaftsräume für die BewohnerInnen, sowie ein Kleinkinder- und Jugendspielplatz. Für die vier Gebäude sind ausreichend Kinderwagenräume, Fahrradstellräume sowie Einlagerungsmöglichkeiten vorgesehen.

Das Areal „Neu Leopoldau“ wird verkehrsberuhigt mit Grünflächen, Fußgängerzonen, Geh- und Radwegen und ohne PKW-Stellflächen im öffentlichen Raum ausgestaltet. PKW Stellplätze können in der unmittelbar benachbarten Wohnsammelgarage der WIPARK angemietet werden.

Der Bauplatz liegt zwischen Marchfeldkanal und Alter Donau im mit großzügigen Freiflächen ausgestalteten Wiener Bezirk Floridsdorf. Dieser bietet vielfältigen Raum für Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.

In der Umgebung befinden sich unter anderem Supermärkte, Kindergärten, Volksschulen, die Fachhochschule des BFI und das AIT Austrian Institute of Technology.

Von der rd. 1 Km entfernten S-Bahnstation „Siemensstraße“ ist mit S- Bahnen über das Bezirkszentrum Floridsdorf der zentrale innerstädtische Bahnhof „Wien Mitte“ in 16 Fahrminuten erreichbar.

Von der rd. 0,4 Km entfernten Busstation Tauschekgasse ist die U- u. S-Bahnstation „Leopoldau“ mit dem Bus 36B in rd. 5 Fahrminuten, in weiteren 18 Fahrminuten mit der U-Bahn U1 der Stephansplatz erreichbar.

Mit dem Auto ist das hochrangige Straßennetz über die 3,5 Kilometer entfernte Auffahrt „Brünner Straße“ zur A22 und über die 4,5 Kilometer entfernte Auffahrt „Rautenweg“ zur S2/A23 gut erreichbar.

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 20. Juli 2020 **INDEX_C**

Die Wohnhausanlage entspricht der Gebäudedeklaration „**klimaaktiv silber**“.

„Klimaaktives“ Bauen steht für Energieeffizienz, ökologische Qualität, Komfort und Ausführungsqualität und zeichnet Gebäude aus, die besonders hohen Anforderungen entsprechen.

Chemikalienmanagement zur Reduktion bzw. Vermeidung von gesundheits-, umwelt- und klimaschädlichen Baustoffen unter **Fachaufsicht von BauXund Forschung- und Beratung GmbH**.

Die Bewertung der Ökologischen- und Nutzungsqualität mit Ausstellung des **IBO Gebäudepasses vom Österreichischen Institut für Bauen und Ökologie GmbH**.

Optimierung des Wärme- und Schallschutzes zur Erzielung des Standards Niedrigenergiehaus und Ausstellung des **Energieausweises von Zivilingenieurbüro Kern + Ingenieure ZT GmbH**.

Klimafreundliche Fortbewegungsmittel wie Elektrofahrräder und Lastenfahräder können **im Rahmen des Mobilitätskonzeptes** bei Stationen im Gebiet angemietet werden

Im Gebiet Neu Leopoldau wird im öffentlichen Raum dem Fußgänger und klimafreundlichen Fortbewegungsmittel der Vorzug gegeben. Für das Abstellen von PKW stehen Sammelhochgaragen u. Sammelparkplätze zur Verfügung.

Im Areal Neu Leopoldau ist eine liegenschaftsübergreifende Altlastensanierungsanlage vorhanden. Diese Anlage besteht aus unterirdischen Sperrmauern samt Grundwasserhaltungsanlage, die von der Wiener Gewässer Management GmbH überwacht und betreut wird.

Die Gestattung und die Zugänglichkeit der auf der Liegenschaft verlaufenden Anlagenteile sind vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen.

Die Bodenoberflächen samt Humus werden neu aufgetragen. Das Umweltbundesamt bestätigt, dass die langfristige Nutzung der errichteten Wohn-, Garten- und Freizeitanlagen ohne Einschränkungen möglich ist.

Als Naturschutzmaßnahmen werden unter anderem Nisthöhlen sowie Regenerationsflächen für Flora und Fauna im Areal und nahen Grünbereichen geschaffen und einem laufenden Monitoring unterzogen werden.

Das Areal „Neu Leopoldau“ ist Kandidat der internationalen Bauausstellung, der „IBA_Wien 2022“.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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
	Die Stahlbetonfundamentplatte und die Kelleraußenwände werden mit dichtem Beton ausgeführt.
1.3.	Außenwände
	Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk mit Innenputz bzw. Stahlbetonwände mit Innenspachtelung und mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbetonwände gespachtelt, wenn notwendig mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, 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 wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung bzw. Kiesschüttung ausgeführt, begehbare Flächen ggfs. mit Betonplatten.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik – Starkstrom
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE.
Stromzählung	Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Kellergeschoß.
2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta - vormals UPC Telekabel - und A1 Telekom.

2.3.	Aufzug
Aufzüge	Pro Stiegenhaus ist ein Aufzug als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Die Aufzüge sind mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet. Aufzüge der Stiegen 1, 2 und 4 für 13 Personen oder 1000 kg, Stiege 3 für 8 Personen oder 630 kg. Bei Fahrradräumen im KG ist die Benützung des Aufzuges mit dem Fahrrad möglich.
2.4.	Heizung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Wien Energie über das Fernwärmenetz der Wiener Netze. Die Aufbereitung der Heizwärme und des Warmwassers erfolgt jeweils zentral im Heizraum der Stiege 1 für die Versorgung der Stiegen 1 und 4 und im Heizraum der Stiege 3 für die Versorgung der Stiegen 2 und 3.
Wärmemengenzählung	Die Einzelabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit.
2.5.	Lüftung
Ausführung	Dezentrale mechanische Abluft-Lüftungsanlage mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad, DU, WC).
2.6.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 – Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung	Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch Wien Energie. Die Warmwasserabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Zugang zur Anlage
Zugang	Der Gartenbereich mit den Spielplätzen und die Hauszugänge werden offen gestaltet.
3.2.	Hauseingänge
Eingangportal	Alu-Glas-Konstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel; innen integrierte Schmutzfangmatte.
Wände und Decken	Generell 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 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel
3.3.	Stiegehäuser und geschlossene Gänge
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, im KG Estrich beschichtet.
Wände und Decken	Verputzt bzw. gespachtelt, gemalt.
Stiegenläufe	Stahlbeton-Fertigteilstiegen, elastisch gelagert; Tritt- und Setzstufen aus Feinsteinzeug mit Sockel wie Bodenbelag. Untersichten in Betonoptik.

Geländer (Stiege 1)	Geländer im Stiegenhaus mit Stabstahlausfachungen, verzinkt bzw. lackiert.
Brüstungen (Stiege 2-4)	Stahlbetonbrüstungen, Betonoptik.
Türen	Vollbautüren mit Offenhalterung nach Brandschutzanforderung.
Lüftung	Druckbelüftungsanlagen mit Brandentrauchung über Dach.
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.	<p>Fahrradabstellräume Stiege 1 – EG rd. 107m² u. KG rd. 136 m² / Stiege 2 – KG rd. 48 m² / Stiege 3 – EG rd. 76m² / Stiege 4 – KG rd.56 m²</p> <p>Kinderwagenabstellräume Stiege 1 – EG bis DG je 1 Raum mit rd. 6m² / Stiege 2 – EG rd. 22m² / Stiege 3 – EG rd. 9m² / Stiege 4 – EG rd. 22m²</p>
Böden im KG	Estrich beschichtet
Wände und Decken	Ziegelmauerwerk mit Innenputz bzw. Stahlbeton, gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
Ausstattung Fahrradabstellraum	Fahrradständer verzinkt, hängend und/oder stehend nach Erfordernis.
3.5.	<p>Müllraum Stiege 1 – im EG rd. 121m²</p>
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Ziegelmauerwerk mit Innenputz bzw. Stahlbeton, abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel und Scheuerpfosten.
Decken	Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren, 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.
3.6.	<p>Gemeinschafts- Kinderspielraum Stiege 1: Raum 1 mit rd. 40m² und Raum 2 mit rd. rd. 65m²</p>
Böden	Jeweils mit Abstellraum und WC. Linoleum mit Sockelleiste.
Außenwände	Ziegelmauerwerk mit Innenputz bzw. Stahlbeton gespachtelt, gemalt.
Innenwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt, in Sanitärräumen Fliesen bis ca. 2,05 m hoch.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Sanitär	Raum 1: WC mit Handwaschbecken in behindertengerechter Ausführung. Raum 2: WC mit Handwaschbecken, Ausführungsqualität wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Steckdosen in kindersicherer Ausführung.
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet in Raum 1.
Möbliering	Kleinküche, Sessel und Tische in Raum 1.

3.7.	Haustechnikräume
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet, jeweils im KG: Stg. 1: Wassermessraum rd. 22m ² , Fernwärme/Heizraum rd. 53m ² , Traforaum rd. 60m ² , Niederspannungsraum rd. 15m ² Stg. 3: Fernwärme/Heizraum rd. 64m ² , Elektro- Zählerräume Stg. 1 rd. 14m ² , Stg. 2 rd. 29 m ² , Stg. 3 rd. 26m ² , Stg. 4 rd. 17 m ² .
4.	Außenanlagen
Fußwege	Asphalt bzw. Asphaltbeton mit entsprechendem Gefälle.
Außenstiegen	Stahlbeton.
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen begrünt.
Grünflächenbewässerung	Grünflächenbewässerung der allgemeinen Außenanlagen über vollautomatische Beregnungsanlage.
Entwässerung	Das anfallende Oberflächenwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht, wo erforderlich Rigole und Bodenabläufe.
Kleinkinderspielplatz	rd. 95 m ² 1 Sandkiste mit Beschattung und Abdeckplane 1 Schwingtier
Kinder- und Jugendspielplatz	rd. 500 m ² Im Gerätebereich mit Fallschutzbelag, sonst mit Begrünung. 1 Kinderspielwiese 1 Zweifachschaukel 1 Kletterkubus 1 Outdoorfitnessgerät 2 Sitzbänke 1 Abfallbehälter
„Leopoldines Platzerl“	rd. 40 m ² Erhöhtes Staudenbeet mit Sitzrand. Asphalt bzw. Asphaltbeton mit entsprechendem Gefälle.
„Lindenplatz“	rd. 148 m ² Baum in erhöhtem Beet mit Sitzrand. Asphalt bzw. Asphaltbeton mit entsprechendem Gefälle. 4 Sitzbänke 2 Tische Abfallbehälter
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken mittels Mastleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Fahrradstellplätze	Vor den Hauseingängen Fahrradbügel, verzinkt.
Einfriedungen	Die allgemeinen Bereiche werden nicht eingefriedet. Die Eigengärten der Erdgeschoßwohnungen werden mit Maschendrahtzaun 1,0m hoch umzäunt. Der Kinderspielplatz wird zum Jürgenssen- und Motesiczyweg mit Zaun begrenzt.
5.	Sonstiges
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und der Einlagerungsmöglichkeit auch die Hauseingänge, Fahrrad-, Kinderwagen-, Gemeinschafts- und Elektrozählerräume und den Müllraum sperren kann.
Beschriftung	Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Kunststofffenster und –fenstertüren; 2 bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik; je Aufenthaltsraum wird bei mind. einem Fenster ein Dreh-Kippflügel mit Öffnungsbegrenzer mit Einhandbeschlag vorgesehen; ansonsten Drehflügel oder Fixverglasung (bei Loggien); im Erdgeschoß versperbare Beschläge. Außenfensterbank in Alu natur; Innenfensterbank Werzalit weiß.
1.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei Wohnungsfenstern bzw. Fenstertüren im DG werden Außenjalousien (Raffstores) elektrisch betrieben hergestellt. Im Erdgeschoß werden Rollläden elektrisch betrieben hergestellt.
Sonnenschutz innen	Bei allen Wohnungsfenstern bzw. Fenstertüren Innenjalousien.
1.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Ziegelmauerwerk mit Innenputz bzw. Stahlbeton gespachtelt, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Ziegelmauerwerk mit Innenputz bzw. Stahlbeton gespachtelt, gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. den gesetzlichen Bestimmungen und bauphysikalischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
1.4.	Türen
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, wohnungsseitig weiß, gangseitig Farbe lt. Farbkonzept; Beschläge in Edelstahl, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren	Holzzargen, weiß beschichtet, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluftgitter. Beschläge in Edelstahl; Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblatt von Vorraum oder Gang zu Wohnküche oder Wohnraum als Nurglastürblatt
1.6.	Böden
Wohnraum/ Wohnküche, Zimmer, Flur, Vorraum, AR	Parkettboden, auf Estrich verklebt, 3mm Nuttschicht aus Eichenholz, lackiert, mit Schweizerleiste.
Bad, WC	Keramische Fliesen 30/60 cm.
1.7.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 2,05m hoch
WC	Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,2m hoch an WC-Rückwand, sonst Fliesensockel
1.8.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.

1.9.	Balkone
Konstruktion	Stahlbetonplatte im Gefälle.
Bodenbelag	Holzrost auf Unterkonstruktion.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabstahlausfachungen, verzinkt
1.10.	Terrassen im Dachgeschoß
Konstruktion	Wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen.
Bodenbelag	Holzrost auf Unterkonstruktion.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabstahlausfachungen, verzinkt
1.11.	Eigengärten mit Terrassen
	Eigengartenfläche humusiert, mit Rasen, eben hergestellt. Leichte Gefälle bis max. 5% können aufgrund natürlicher Gegebenheiten vorkommen. Größere Niveauunterschiede, wie Böschungen, Sprünge in der Höhenlage, etc. sind in den Planunterlagen dargestellt.
Bodenbelag Terrassen	Betonplatten in Kiesbett
Einzäunung	Maschendrahtzaun Höhe 1,0m mit versperren barer Türe (Zentralsperre).
1.12.	Einlagerungsmöglichkeiten und Kellergänge
Böden	Einlagerungsmöglichkeiten Estrich unbehandelt. Kellergänge Estrich beschichtet.
Wände	Stahlbeton geweißigt
Decken	Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Trennwände	System-Trennwände 2,60m hoch mit Holzlattung, Metallunterkonstruktion verzinkt. Türen mit Vorhangschloss (Zentralsperre)
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Stromzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Stromlieferanten WIEN ENERGIE (Einzelvertrag).
2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom
Telekabel	Österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen Anschluss von Magenta – vormals UPC Telekabel - zur Verfügung gestellt.
Prewiring A1 Telekom	Anschluss von A1 Telekom im Wohnraum, der über den Medienverteiler mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home) versorgt ist.
Medienverteiler	Vom Schwachstromverteiler im Vorraum, oder einem Nebenraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter (Magenta, A1 Telekom) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.
Gegensprechanlage	Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau beim Stiegeingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle installiert.
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.

2.3.

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- oder Balkonlicht im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und Küche.

Stromkreise

Wohnungsgröße	Bis 2 Zimmer (Typ A, B)	3 Zimmer (Typ C)	4 Zimmer (Typ D)
Stromkreise für Licht u. Steckdosen	1	2	3
Gefriergerät, Küchensteckdosen	1	1	1
E-Herd	1	1	1
Geschirrspüler	1	1	1
Waschtrockner	1	1	1
Handtuchwärmer (Bad)	1	1	1
	6	7	8

1 Gerätestromkreis für Klimaanlage in DG-Wohnungen

Unterputzverteiler

Vorraum oder Nebenraum:

- 1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss
- 1 Stromunterputzverteiler

Auslässe, Steckdosen

Situationsbedingt kann unter Einhaltung der Summe der Ansteckmöglichkeiten die Anzahl der Einfach- und Doppelsteckdosen abweichen.

Vorraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 1 Video-Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür
- 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler

Küche / Kochnische:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierschrankskombi
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A)
- 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle
- 1 Lüftungsanschluss nach Erfordernis

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschtrockner
- 1 Lüftungsanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Handtuchwärmer

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Lüftungsanschluss

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von Magenta (Telekabel) und 1 Einfachsteckdose
- 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
- 1-2 Anschlüsse für Klimaanlage in Wohnungen im DG mit Klimaanlage

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
1-2 Anschlüsse für Klimaanlage in Wohnungen im DG mit Klimaanlage

Abstellraum:

1 Wandauslass über Türe
1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

Terrassen im EG und DG:

1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
1 Feuchtraumsteckdose

Balkone:

1 Deckenauslass mit Beleuchtungskörper

Einlagerungsmöglichkeit: (Feuchtraum-Aufputzinstallation)

1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

2.4. Heizung**Beheizung
Fußbodenheizung**

Die Beheizung erfolgt entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE und ÖNORM H 12831-1 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.

Handtuchwärmer

Elektrischer Handtuchwärmer mit Ein/Ausschaltung und automatischer Abschaltfunktion.

Wärmemengenzählung

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Funkfernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzel-Wärmelieferungsvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wärmelieferanten.

Rauchfang-Einzelanschluss

Wohnungen ab 3 Zimmer im obersten Geschoß (Dachgeschoß) erhalten jeweils einen Kaminanschluss, an den auf Sonderwunsch ein Raumluft unabhängiger Festbrennstoff-Heizkamin (Einzelofen) bis max. 8 KW mit einem Abluftrohrdurchmesser von 150 mm und einem Zuluftrohrdurchmesser von 120 mm und bis zu einem Gewicht von 350kg mit einer Aufstandsfläche von 50/50 cm angeschlossen werden kann.

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

2.5. Kühlung

Wohnungen im obersten Geschoß (Dachgeschoß) werden mittels Klimaumlufgeräten gekühlt. Aufstellung der Klima-Außengeräte am Dach inkl. aller Dachdurchführungen und Leitungsführungen zur und in der DG-Wohnung.

2.6. Lüftung**Bad, DU, WC**

Mechanische Einzellüftung mit Grundentlüftung im Bad. Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung mittels Ein-/Ausschalter im Bad, Bedarfslüftung im WC mit Lichtschalter, Bedarfslüftung in Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss mit Lichtschalter.

Küche bzw. Kochnischen

Mechanische Einzellüftung, Schaltung mittels Ein-/Ausschalter. Der Anschluss einer Dunstabzugshaube an den Sammelstrang ist wegen der Beeinträchtigung anderer Bewohner nicht gestattet. Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet.

Schalldämmlüfter

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

2.7. Sanitäre Einrichtungen**Wasserzählung**

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Kaltwasser- u. Warmwasserzählern. (Funkablesung). Durch den

	<p>Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Energieversorger.</p> <p>Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum, Wohnküche oder Kochnische mittels Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.</p>
Küche bzw. Kochnische	Eckventile für Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss für Spüle; Ablaufanschluss; Kaltwasser-Doppelspindelventil für Geschirrspüler; Aufputzinstallation.
Badewanne	Badewanne oder Dusche lt. Vertragsplan. Einbaubadewanne, Acryl weiß, mit mittigem Abfluss. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Waschtisch	Einzel- oder Doppelwaschtisch lt. Vertragsplan. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Waschtrockner	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss.
WC	Hänge-WC als Flachspüler aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte; Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß. Handwaschbecken in WC.
Dusche	Dusche lt. Vertragsplan. Bodenebene verflieste Dusche samt Glas-Duschtrennwand mit Türe. Einhand-Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Wasseranschluss Freiraum	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei den Terrassen der Wohnungen im Dachgeschoß und den Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoß.

3. 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, Architekturlichtern 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.

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.

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 Objektvermietungsgesellschaft m.b.H. 1030 Wien, Würtzlerstraße 15 +43 (1) 797 00 - 0		
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. 1030 Wien, Würtzlerstraße 15 +43 (1) 797 00 DW 400 Hr. Ing. Werner Urban - Projektleiter		
Sonderwunschberatung	Architekturbüro Otto Köck Neustifterstraße 14 7461 Stadtschlaining +43 676 7 988 700 ok@argearchitektur.eu		
Verwertung	ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. 1030 Wien, Würtzlerstraße 15 +43 (1) 797 00 DW 150 Fr. Nina Bruckmann nina.bruckmann@arwag.at		
Architekt	SMAC Smart Architectural Concepts KG 1130 Wien, Küniglberggasse 17	ARGE & +43 (1) 803 54 64 Hr. Arch. Alfred Weber office@smac3.eu	Baumschlager Hutter Partners ZT GmbH 1010 Wien Marc-Aurel-Str. 3/4
Haustechnik	Ernst Haustechnik GesmbH. & Co KG 7534 Olbendorf, Dorf 549 +43 (3326) 537 87 - 0 Hr. Ing. Bernd Schranz office@tb-ernst.at		
Elektrotechnik	Anlagenplan Planungsbüro GmbH 1100 Wien, Laxenburger Straße 15/4.OG +43 (1) 869 86 85 Hr. Ing. Christian Fenz office@anlagenplan.at		
Statik und Konstruktion	ISP Ziviltechniker GmbH 1080 Wien, Blindengasse 26 +43 (1) 405 42 86 37 Hr. DI (FH) Gregor Bielohuby office@isp-zt.at		
Bauphysik	KERN + Ingenieure Ziviltechniker GmbH 1130 Wien, Steckhovengasse 3/6 +43 (1) 990 01 49 Hr. DI. MSc Gerhard Birnbauer g.birnbauer@kernplus.at		
Bauausführender Generalunternehmer	Hazet Bauunternehmung GmbH 1230 Wien, Oberlaaer Straße 276 +43 (1) 59 946 - 0 office@hazet.at		