

1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße 66-72

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht nahe der Lobau und südlich der Seestadt Aspern das aufstrebende Stadtentwicklungsgebiet – Flugfeldstraße. Im ersten Schritt werden 750 Wohneinheiten realisiert.

Anlage

Die ARWAG errichtet eine Wohnanlage mit 201 Wohneinheiten und einem mehrgruppigen Kindergarten. Jede der 2 bis 4 Zimmer Wohnungen verfügt über großzügige private Freibereiche, in Form von Terrassen, Loggien oder Eigengärten. Neben einer Tiefgarage und Einlagerungsmöglichkeiten, werden Zusatzangebote wie Gemeinschaftsraum, Fahrradabstell- und Kinderwagenraum geboten.

Der bestehende Supermarkt auf der östlichen Nachbarliegenschaft liefert bereits heute alles für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten und Kleinkinder- und Jugendspielplatz in der eigenen Anlage macht das Wohnungsangebot vor allem für Familien besonders attraktiv. In der näheren Umgebung gibt es unterschiedliche Schultypen wie die VS Aspern, die VS Essling, die Ganztagesvolksschule Kirschenallee, der Bildungscampus Aspern, die AHS Heustadlgasse und die AHS/Mittelschule Contiweg

In nur wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreicht man die Seestadt Aspern, mit zahlreichen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Technologiezentrum Aspern IQ und Kinderbetreuungseinrichtungen. Das Naturschutzgebiet Lobau ist nur 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt und die U-Bahnlinie U2 erreicht man bequem mit dem Bus.

Lage

- *Öffentliche Verkehrsmittel 200 m von der Busstation 26A Flugfeldstraße entfernt (in 5 Minuten zur U2-Station Aspernstraße, in 10 Minuten zu S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße, in 15 Minuten zur U1-Station Kagran)*
- *Rad: Das Radverkehrsnetz, welches direkt vor der Liegenschaft beginnt, ist direkt an das Lobauvorland angeschlossen.*
- *Mit dem Auto: 4 Kilometer zur Autobahnauffahrt A 23 Kagran / Donaustadt*

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 22.09.2021

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen, 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
	Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird als „technisch dicht“ ausgeführt.
1.3.	Außenwände
	Die Außenwände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken
Geschoßdecken	Es werden Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Nicht begehbare Dachflächen werden als wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Begehbare Dachflächen werden als wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt. Photovoltaikanlage entsprechend behördlicher Vorgabe.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege.
2.	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 Keller.
2.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta, A1 Telekom und Wien Energie.

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 durch einen Wärmelieferanten.
Wärmemengenzählung		Die Einzelabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit – im allgemeinen Bereich. Die Wärmemengenzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen.
2.5.	Lüftung	
Ausführung		Mechanische Abluft-Lüftungsanlage mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC). Luftnachströmung für die Abluftanlage über, in der Außenwand eingebaute Schalldämmlüfter.
2.6.	Sanitär	
Wasserversorgung		Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung		Das Schmutz- sowie teilweise das Regen- und Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird zum Teil auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
Kaltwasserversorgung		Die Kaltwasserabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht. Zählerablesung mittels Fernablesung.
Warmwasserbereitung		Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Wärmelieferanten. Die Warmwasserabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht. Zählerablesung mittels Fernablesung. Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen.
3.	Allgemeinbereiche	
3.1.	Hauseingänge	
Eingangportal		Stahl- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden		Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte.
Wände und Decken		Gespachtelt und gemalt.
Elektroinstallationen		Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschalten. Beim Eingang befindet sich eine Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung		Pro Stiege: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel
3.2.	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		Zum Keller: Brandschutztüren beschichtet. Entsprechend Vorgabe Brandschutz. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren lt. behördlicher Erfordernis.
Lüftung		Natürliche Be- und Entlüftung und eine Druckbelüftung im Straßentrakt.

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.
Fenster	Gangfenster sind versperrbar.
3.3.	Fahrradabstellräume / Kinderwagenabstellräume (ca. 160m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmung, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und/oder stehend nach Erfordernis.
3.4.	Gemeinschaftsraum / Kinderspielraum (ca. 70m²)
Böden	Kunststoff-Boden mit Sockelleiste.
Wände	Gespachtelt und gemalt.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Terrasse	Betonplatten im Feinrieselbett.
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).
Ausstattung/Anschlüsse	Ausgestattet mit einer Kleinküche. Sanitär- und Elektroanschlüsse sind gerichtet. Geräteausstattung: Kühl/Gefrierkombi, E-Herd inkl. Dunstabzug, Mikrowelle.
3.5.	Barrierefreie WC-Anlagen
	Ausführung und Ausstattung der barrierefreien WC-Anlage gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Boden	Feinsteinzeug
Wände	Keramische Fliesen bis Zargenoberkante hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Lüftung	Mechanische Grundentlüftung, Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter, Frischluftnachströmung über gekürzte Türen.
Sanitär	1 Waschtisch, unterfahrbar und behindertengerecht, 1 Hänge-WC behindertengerechte Ausführung entsprechend ÖNORM B 1600 und B 1601.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis. Notrufklingel mit Zugschnur und Warnleuchte außerhalb.
3.6.	Müllraum (ca. 140m²)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten
Decken	Wärmedämmplatten entsprechend Bauphysikalischen Vorschriften.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.

Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.7.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss.
Lüftung	Be- und Entlüftung entsprechend den Vorschriften.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.8.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen	Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Infrarot-Fernbedienung (Handsender gegen Kaution erhältlich); bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet (Induktionsschleife, Zugschaltern bzw. Funk).
Be- und Entlüftung	Die Zuluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte; die Abluft erfolgt natürlich 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 der Garagenein- und -ausfahrt wird in Gussasphalt ausgeführt.
Bodenmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden und/oder einer Stellplatznummerierung an der Wand.
Wände und Decken	Wandflächen im Bereich von Schleusentüren werden gemalt sonst Betonoberfläche. Die Decken zu beheizten Räumen werden mit entsprechenden 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.
Tanke-Ladestation Modell „E-Solution“	Es wird eine variable E-Ladeinfrastruktur für 16 Stellplätze ausgeführt. Der Nutzer schließt mit Wien Energie einen Nutzungsvertrag ab. Dabei werden einmalige und monatliche Gebühren fällig.
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
Entwässerung	Das in der Garage durch abtauende Fahrzeuge, etc. anfallende Wasser wird in Entwässerungsrinnen, die als Verdunstungsrinnen ausgeführt sind, aufgefangen.
3.9.	Haustechnik-Wasserübernahmerraum (ca. 18m²) Haustechnik-Heizraum (ca. 77m²) Haustechnik-Trafo und Niederspannungsraum (ca. 54m²)
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Gas und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.
4.	Außenanlagen
Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Gussasphalt bzw. Asphaltfeinbeton mit entsprechendem Gefälle.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile mit Beschichtung.

Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und besämt, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Die Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen werden über eine vollautomatische Beregnungsanlage bewässert.
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und/oder Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit Fallschutzmatten, ansonsten mit wassergebundener Decke und Begrünung.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inkl. der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken je nach Erfordernis mittels Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	Die Anlage wird gegenüber zwei Seiten mit einem Zaun umschlossen.

5.**Sonstiges**

Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Kellerabteil auch den Zugang zur Wohnhausanlage und dem Hauseingang, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum, den Gemeinschaftsraum, den Elektrozählerraum und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann mit einem eigenen Schlüssel der Zentralsperranlage die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Kunststofffenster werden mit Alu-Deckschale und 2- bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnenbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff. 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 versperbar.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Das Erdgeschoss wird mit Außenrollläden ausgestattet. Zwischen 1. und letzten Geschoß werden mit Außenjalousien und elektrischer Steuerung ausgestattet.
6.3.	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.
6.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe 2,0m.
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad sind zur Be- und Entlüftung gekürzt. Beschläge in Leichtmetall, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter zwischen Vorraum und Wohnraum mit Glasausschnitt.
6.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche	Geklebter Parkettboden, mit Sockelleiste.
Zimmer / Küche	Geklebter Parkettboden, mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag wie im Zimmer.
Bad und WC	Keramische Fliesen 30/60 cm.
6.6.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm bis Zargenoberkante ca. 2,05m hoch. Flächenbündiger Spiegel 60x90cm über dem Waschbecken.
WC	Fliesensockel wie Bodenfliesen. Die WC-Rückwand wird, mit weißen Wandfliesen wie im Bad, bis 1,20m verfließt.
6.7.	Decken

Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.

6.8.	Loggien
Böden	Mit aufgeständerten Quarziti-Platten. Die darunter liegende Stahlbetonplatte entwässert im Gefälle nach außen.
Seiten- und Trennwände	Stahlbeton oder Stahlkonstruktion mit Blech oder Paneelfüllung.
Decken	Stahlbetonplatte in Sichtbeton.
Geländer	Verzinktes Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
Elektro	Ausstattung mit Beleuchtungskörper.
6.9.	Balkone
Böden	Mit aufgeständerten Quarziti-Platten. Die darunter liegende Stahlbetonplatte entwässert im Gefälle nach außen.
Seiten- und Trennwände	Stahlbeton oder Stahlkonstruktion mit Blech oder Paneelfüllung.
Decken	Stahlbetonplatte in Sichtbeton.
Geländer	Verzinktes Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
Elektro	Ausstattung mit Beleuchtungskörper.
6.10.	Terrassen im 1.OG und Dachterrassen
Böden	Wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Quarziti-Platten im Feinrieselbett.
Geländer	Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
Elektro	Ausstattung mit Beleuchtungskörper.
6.11.	Mietergärten mit Terrassen
	Die Mietergärten werden 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. Aufstellplatz für Gartenkasten (ca. 2,00m x 1,00m x 1,2m (BxTxH)) Die Gerätekästen, sowie etwaige Betonplatten sind durch den Nutzer selbst zu errichten. Situierung bzw. Fläche gemäß Vertragsplan.
Bodenbelag Terrassen	Betonplatten im Feinrieselbett.
Einzäunung	Maschendrahtzaun Höhe 1,20m, mit versperbarer Türe (Zentralsperre).
Elektro	Ausstattung mit Beleuchtungskörper.
6.12.	Einlagerungsmöglichkeiten
Böden	Unbehandelte Betonoberfläche.
Wände	Stahlbeton.
Decken	Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmung, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung.
Trennwände	Raumhohe System-Trennwände. Türen mit Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter oder Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.

7.	Gebäudetechnik		
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom		
Allgemein	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.		
Stromzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferant (Einzelvertrag).		
7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom		
Magenta	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen Anschluss von Magenta zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der 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 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.		
Wien Energie Telefonie	Anschluss von Wien Energie Telefonie lt. Vorgaben des Anbieters, der über den Medienverteiler mit einem Glasfaserkabel versorgt ist. Die Nutzungen der angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Wien Energie möglich.		
Medienverteiler	Vom Schwachstromverteiler im Vorraum 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 Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.		
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle installiert. Die Anlage ist für eine nachträgliche Videoausstattung vorgerichtet.		
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.		
Sonstiges	1 Lichtauslass je Raum wird ausgestattet.		
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 für Bad und Küche.		
Stromkreise	Wohnungsgröße	bis 3 Zimmer	4-5 Zimmer
	Geschirrspüler	1	1
	Waschmaschine	1	1
	Trockner	1	1
	E-Heizkörper Bad	1	1
	Küche, Arbeitsschukosteckdose	1	1
	Licht + Schuko; VR, Bad, WC, AR	1	1
	Licht + Schuko; Zimmer 1+2	1	1
	E-Herd (3+N)	1	1
	Mikrowelle	1	1
	E-Fußbodenheizung Bad	1	1
	Kühlschrank / Gefriergerät	1	1

Licht + Schuko; Wohnküche, Balkon	1	1
Licht + Schuko; Zimmer 3+4	0	1
Klimaanlage (DG-Wohnungen)	(1)	(1)
	12 (13)	13 (14)

UnterputzverteilerVorraum oder Abstellraum:

- 1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss
- 1 Stromunterputzverteiler

Auslässe, SteckdosenVorraum:

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

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Trockner
- 1 Raumthermostat für E-Fußbodenheizung
- 1 Einfachsteckdose bzw. Fixanschluss für E-Patrone (Bad-Heizkörper)

WC:

- 1 Wandauslass über Türe

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von Magenta und 1 Doppelsteckdose
- 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose

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

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
- 1 Feuchtraumsteckdose

7.4.	Heizung
Beheizung	Die Beheizung erfolgt mittels Profilheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE. Beheizung im Bad mittels Handtuchheizkörper und E-Patrone. Zusätzlich vom Nutzer zuschaltbare elektrische Fußbodenerwärmung im Bad.
Wärmemengenzählung	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 WIEN ENERGIE.
7.5.	Klimatisierung der Dachgeschosswohnungen
	Die Kühlung der Wohnungen im DG erfolgt mittels Klima-Umluftgeräten, inkl. aller Dachdurchführungen und Leitungsführungen zur und in der DG-Wohnung, sowie die Ableitung des anfallenden Kondensats inkl. Unterputzsiphon, wird vorgerichtet. Aufstellung der Klima-Außengeräte am Dach mit den behördlich vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen und Innengeräte im Wohnbereich müssen vom Nutzer im Zuge der Sonderwunschabwicklung durchgeführt werden.
7.6.	Lüftung
Bad und WC	Mechanische Entlüftung aller Bäder und WC. Die Grundentlüftung erfolgt im Bad und WC als Dauerbetrieb. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter und hygrosstat-gesteuert im Bad. Bedarfslüftung im WC mit dem Lichtschalter.
Küchen/ Kochnischen ohne öffnenbare Fenster	Kochnischen in Wohnküchen ohne öffnenbare Fenster erhalten einen mechanischen Einzelentlüfter, eingebunden in einen Sammelstrang; die Schaltung erfolgt 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/mehrere in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum, bzw. in jedem Raum).
7.7.	Sanitäre Einrichtungen
Allgemein	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖNORM B 5019 Hygienerrelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung kommt. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.
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 WIEN ENERGIE.
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 WIEN ENERGIE. Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels verchromter Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Küche bzw. Kochnische	Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss Aufputz vorgesehen.
Bad	Das Bad ist mit folgenden Sanitär-Einrichtungsgegenständen ausgestattet: Einbaubadewanne, weiß. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. Einfach-Waschtisch.

	Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und –abfluss.
WC	Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.
Frostsicherer Kaltwasseranschluss	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Dachterrassen und Mietergärten.

8. Einrichtung

Küche bzw. Kochnische	Die Küchenzeilen werden wie in den Vertragsplänen eingetragen ausgeführt: Die Küchenausstattung erfolgt mit: Kühl-/ Gefrierkombination, E-Herd mit Dunstabzug, Abwasch mit Tropfasse und Geschirrspüler.
------------------------------	--

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 Mietverträgen 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.
Sonderausstattung	Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausgeführt 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.