

MIETE UND EIGENTUM

1) LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die Wohnhausanlage LAVATERSTRASSE 6-8 liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk. Der Bauplatz befindet sich an der vorläufigen Endstelle der U-Bahnlinie U2, Station Aspernstraße. An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg, im Süden wird ein gemischt genutztes Gebäude errichtet.

Die Wohnhausanlage wird als Passivhaus ausgeführt und gliedert sich in 4 Gebäudeteile mit innenliegenden Stiegenhäusern, bestehend aus 220 Wohnungen mit PKW-Abstellplätzen, Kindertagesheim und Geschäftslokalen sowie Gemeinschaftsräumen, Hauseinlagerungsräumen, Nebenräumen und Technikräumen.

Die Ein- und Ausfahrt für PKWs befindet sich an der Lavaterstraße. Über eine 2. Zufahrt EKZ-Garage wird auch das UG des gemischt genutzten Gebäudes zukünftig erschlossen.

Diverse Gemeinschaftsräume im 2. OG orientieren sich zum Innenhofbereich mit Kleinkinderspielplatz bzw. Erholungszone, im Norden bildet ein Niveausprung den Übergang zum anschließenden Fußweg, hier ist auf Erdgeschossniveau ein Kinderspielplatz angeordnet.

Im 6.OG stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Dachterrassen und eine Sauna mit Ruheraum zur Verfügung.

2) NUTZUNGSÜBERSICHT

Stiege 1

UG, EG, 1.OG: Garage inkl. Nebenräume und Technikräume

ab 2.OG: 45 Wohneinheiten

6.OG: Sauna und Gemeinschaftsterrasse

4 Wohngeschosse

Stiege 2

UG: Garage inkl. Nebenräume und Technikräume

EG: Geschäftsflächen + Garage (Zugang über Arkadenbereich im EG)

1.OG: Garage inkl. Nebenräume und Technikräume

2.OG: Zugang Gemeinschaftsräume (Waschküchen, Kinderspielraum, Kleinkinderspielraum) hofseitig

ab 2.OG: 48 Wohneinheiten

6.OG: Zugang Gemeinschaftsterrasse

7 Wohngeschosse

Stiege 3

UG: Garage inkl. Nebenräume und Technikräume

EG: Geschäftsflächen (Zugang über Arkadenbereich im EG)

1.OG: Nebenräume und Technikräume

2.OG: Zugang Gemeinschaftsräume (allgemeiner Gemeinschaftsraum, Hobbyraum) hofseitig

ab 2.OG: 53 Wohneinheiten

6.OG: Zugang Gemeinschaftsterrasse im 6.OG

7 Wohngeschosse

Stiege 4

UG, EG: Garage inkl. Nebenräume und Technikräume

1.OG: Kindertagesheim

ab 2.OG: 74 Wohneinheiten (Hauptzugang Wohnungen Stiege 5 über Stiege 4)

6.OG: Zugang Gemeinschaftsterrasse

4-6 Wohngeschosse

Stiege 5

UG, EG, 1.OG: Garage inkl. Nebenräume und Technikräume

Hauptzugang zu den Wohnungen Stiege 5 über Stiege 4 EG,

2. OG: Zugang Hof

6 Wohngeschosse

3) AUFSCHLIESSUNG

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung aus öffentlichem Netz bzw. in den Straßenkanal,
- Regenwasserbeseitigung – Versickerung auf eigenem Grund über Sickerschächte
- Stromversorgung von Wienstrom über Trafostation im Untergeschoss
- Heizung und Warmwasserversorgung durch Fernwärme Wien
- Kommunikation: Telefonzuleitung, Telekabel

4) GEBÄUDE ALLGEMEIN

Bauweise:

Außenwände: Stahlbeton mit Vollwärmeschutzfassade oder gleichwertiges bzw. hinterlüftete Fassade

Wohnungstrenn-/ Zwischenwände: Stahlbeton mit GK-Vorsatzschale oder als doppelschalige Gipskartonständerwand

4.1. Hauseingänge

4.1.1 Boden

Feinsteinzeugplatten

4.1.2 Wände / Decke

Innendispersion

- 4.2. Hauseingangportal**
Alu Portal, elektrischer Türöffner, Gegensprechanlage
- 4.3. Stiegenhaus und Erschließungsgänge**
- 4.3.1 Boden
Feinsteinzeugplatten
- 4.3.2 Stufen
Betonfertigteilstufen mit Beschichtung
- 4.3.3 Geländer
Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllung, Gipskartonbrüstungen
- 4.3.4 Wände / Decke
Innendispersion
- 4.4. Laubengänge 6.OG**
- 4.4.1 Boden
Betonplatten
- 4.4.1 Pflanztröge
Betonwinkel
- 4.5. Gemeinschaftsräume**
Kinderspielraum, Kleinkinderspielraum, Fitness
- 4.5.1 Boden
Kautschukbelag
- 4.5.2 Wände / Decke
Innendispersion
- 4.6. Gemeinschaftsräume**
Waschküche, Teeküche, Nassräume
- 4.6.1 Boden
keramischer Belag
- 4.6.2 Wände
keramischer Belag bis Zargenoberkante, darüber Innendispersion
- 4.6.3 Decke
Innendispersion

4.7. Gemeinschaftsräume Sauna, AR, WC

4.7.1 Boden

Keramischer Belag

4.7.2 Wände

Keramischer Belag bis Zargenoberkante, darüber Innendispersion

4.7.3 Decke

Innendispersion

4.8. Fahrradräume, Kinderwagenabstellraum, Haustechnikräume

4.8.1 Boden

Estrich versiegelt

4.8.2 Wände / Decke

Innendispersion

4.09. Müllraum (im Erdgeschoss)

4.09.1 Boden

Gussasphalt

4.09.2 Wände

Innendispersion

4.09.3 Decke

Innendispersion

4.09.4 Müllraumbtür

Straßenseitig zweiflügelige Müllraumbtür
Mechanische Entlüftung des Müllraums

4.09.5 Wasserauslaufhahn sowie Bodenablauf(Gully)

4.10. Keller (exkl. Garage)

4.10.1 Boden

Estrich versiegelt

4.10.2 Wände

Innendispersion

4.10.3 Decke

Innendispersion, in Teilbereichen (wo erforderlich) Dämmplatten

4.10.4 Einlagerungsräume

Systemtrennwände aus Metall o. glw. inkl. Kellerabteilnummerierung inkl. Schloss

4.11. Schleusen zu Garagen

4.11.1 Boden
Estrich versiegelt

4.11.2 Wände / Decke
Innendispersion

4.11.3 Lüftung
Statische Entlüftung

4.12. Garagen

4.12.1 Boden
Asphaltfeinbeton oder ähnliches

4.12.2 Wände / Decke
Rohbeton, in Teilbereichen (wo erforderlich) Dämmplatten

4.13. Garagentor

Rolltor elektrisch bedienbar, für jeden Stellplatz 1 Stück Funkhandsender

4.14. Aufzüge - Stiegen

Je Stiege ein Personenlift, behindertengerecht

4.15. Hausbrieffachanlagen

Für alle 220 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 4 Stiegen, in Schließanlage integriert

4.16. Schließanlage

Zentrale Schließanlage

5) AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

5.1. Wohnungseingangstüre

Wohnungseingangstüren vom Stiegenhaus, Gang:

Wohnungseingangstür beschichtet in Stahlzarge, einbruchhemmend lt. Ö-Norm, brandhemmend, Widerstandsklasse 1, inkl. Türschild und Spion
Sicherheitsbeschlag, außenseitig Türknopf, innenseitig Drücker

Wohnungseingangstüren vom Hof, offener Laubengang:

Passivhaus-Wohnungseingangstür in Holzrahmen, einbruchhemmend lt. Ö-Norm, brandhemmend, Widerstandsklasse 2, Klimaklasse d, inkl. Türschild und Spion
Sicherheitsbeschlag, außenseitig Türknopf, innenseitig Drücker

5.2. Vorraum, Gang, Abstellraum, Zimmer, Schrankraum

5.2.1 Boden

Fertigparkett Eiche schwimmend verlegt mit Sockelleisten

5.2.2 Wände

Stahlbetonwände gespachtelt bzw. Gipskartonständerwände; mit Innendispersion gemalt

5.2.3 Decke

Stahlbetondecke gespachtelt bzw. abgehängte Gipskartondecke mit Innendispersion gemalt

5.3. Wohnküche und Kochnischen

5.3.1 Boden

Fertigparkett Eiche schwimmend verlegt, mit Sockelleisten

5.3.2 Wände

Stahlbetonwände gespachtelt bzw. Gipskartonständerwände; mit Innendispersion gemalt

5.3.3 Decke

Stahlbetondecke gespachtelt bzw. abgehängte Gipskartondecke mit Innendispersion gemalt

5.4. Bäder und WC's

5.4.1 Boden

Feinsteinzeug, orthogonale Verlegung

5.4.2 Wände

Keramischer Belag an Wänden allseitig ca. Zargenoberkante bzw. raumhoch bei abgehängten Decken, Farbe weiß, Oberfläche matt oder glänzend, orthogonale Verlegung, ansonsten Wände gespachtelt mit Innendispersion gemalt

5.4.3 Decke

Stahlbetondecke gespachtelt bzw. abgehängte Gipskartondecke mit Innendispersion gemalt

5.5. Innenstiegen

Holzwangenstiege, Massivholztrittstufen

5.6. Außenstiegen 2.OG

Betonfertigteil, Oberfläche beschichtet farblos, Brüstungswände und Überdachung: Ortbeton

- 5.7. Außenstiegen 8.OG**
Stiegenlauf Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen
- 5.8. Loggien**
Boden:
Betonfertigteil, Lattenrost Lärche natur
- 5.9. Balkone**
Boden:
Betonfertigteil, Belag Lattenrost Lärche natur
- 5.10 Veranden**
Boden:
Betonfertigteil, Belag Lattenrost Lärche natur
- 5.11. Windfänge**
Boden:
Plattenbelag
Wände:
Beton, Betonfertigteil, Stahlkonstruktion mit Glas- bzw. Lochblechfüllung
- 5.13. Terrassen bzw. Dachterrassenbelag (falls vorhanden)**
Betonplatten und / oder intensive Dachbegrünung
- 5.13.1 Balkon, Loggien-, Terrassentrennwände
Stahlkonstruktion mit Mattglas
- 5.14. Gärten**
Betonplatten und / oder intensive Begrünung
- 5.14.1 Abgrenzung Mietergärten zu den Wegen im 2.OG: Hecken
Gartentor: Stahlkonstruktion mit Punktschweissgitterfüllung
- 5.14.2 Abgrenzung Mietergärten untereinander im 2.OG:
Belagswechsel, Kantenstein, Spanndrähte
- 5.14.3 Abgrenzung Dachgärten:
Hecken – Flachwurzler bzw. Stahlkonstruktion mit Mattglas
- 5.15. Fenster / Fenstertüren**
Holz-Alu mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Fensterinnenseite weiß
- 5.16. Innentüren**
Türblatt in Stahlzarge, Oberfläche weiß beschichtet inkl. Beschlag

6) WOHNUNGS-AUSSTATTUNG ELEKTROINSTALLATION

Schalterprogramm: Legrand Creo, Farbe Ultraweiß

6.1. Vorräume / Gang

- 1 Wohnungsverteiler (wenn nicht im Abstellraum oder HWR)
- 1 IT-Verteiler (wenn nicht im Abstellraum oder HWR)
- 1-3 Deckenauslässe
- 1-2 Aus- bzw. Wechselschalter je nach Erfordernis
- 1 Schukosteckdose bei IT-Auslass
- 1 IT-Auslass mit Leerverrohrung und Vorspann zum IT-Verteiler
- 1 Türsprechstelle für Gegensprechanlage
- 1 Klingeltaster bei der Wohnungstüre

6.2. Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe
- 1 Aus- bzw. Wechselschalter je nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)
- 1 Aus- bzw. Wechselschalter zur Stromfreischaltung für „Multimediasteckdosen“
- 3 Schukosteckdosen 2-fach (davon 2 „Multimedia“ 2-fach Schukosteckdosen)
- 1 Schukosteckdose
- 1 Schukosteckdose
- 1 SAT-TV Anschlussdose
- 1 IT-Auslass mit Leerverrohrung und Vorspann zum IT-Verteiler
- 1 Schwachstromauslass (S5) mit Leerverrohrung und Vorspann zum IT-Verteiler
- 1 Leerdose für Innensprechstelle mit Vorspann
- 1 Raumbedienung für die Lüftung

6.3. Schlafzimmer, (Kinder)Zimmer

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 4 Schukosteckdosen
- 2 IT-Auslässe mit Leerverrohrung und Vorspann zum IT-Verteiler

6.4. Küche

- 1 Wandauslass über Arbeitsfläche
- 1 Deckenauslass
- 2 Schukosteckdosen 2-fach bei Arbeitsfläche
- 2 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Anschlussdose E-Herd 230/400

6.5. Bad

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch
- 2 Ausschalter mit Kontrolllicht
- 1 FR-Schukosteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
- 1 FR-Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (wenn eingezeichnet)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne bzw. Duschtasse

6.6. Abstellräume, Schrankräume

- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Wohnungsverteiler (wenn nicht im Vorraum)
- 1 IT-Verteiler (wenn nicht im Vorraum)

6.7. Hauswirtschaftsräume (HWR)

- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ausschalter
- 1 FR-Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (wenn im Wohnungsplan eingezeichnet)
- 1 Wohnungsverteiler (wenn nicht im Vorraum)
- 1 IT-Verteiler (wenn nicht im Vorraum)

6.8. WC

- 1 Decken- bzw. Wandauslass
- 1 Ausschalter

6.9. Terrasse, Loggia, Balkon

- FR-Wandleuchte
- 1 Ausschalter im Innenbereich
- 1 FR-Schukosteckdose mit Klappdeckel

7) WOHNUNGS AUSSTATTUNG HEIZUNG

Das gesamte Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt.

Die Wohnungen bzw. deren Aufenthaltsräume selbst werden über Plattenheizkörper und/oder Konvektoren beheizt. Die Badezimmer werden mit einem Handtuchheizkörper beheizt.

Es ist keine individuelle Abrechnung der Heizwärme vorgesehen.

8) WOHNUNGS AUSSTATTUNG SANITÄR

8.1. Küche / Kochnische / Wohnküche

Anschluss für Abwässe (bei Mietwohnungen Aufputz verlegt)
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler über Kombi-Eckventil.

8.2. Bad

1 Waschtisch aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Überlauf, Einhandmischer verchromt mit Wasserspararmatur, Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Sifon, Keramik Renova.
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine über Unterputzventil und Unterputzsiphon (wenn im Wohnungsplan eingezeichnet bzw. kein Hauswirtschaftsraum in der

Wohnung vorhanden ist)

Einbauwanne weiß inkl. Wannenträger mit Wannenfüll- und Brause-Batterie als Ein-Griff-Armatur (Aufputz, Brauseabgang wassersparend) verchromt mit Brausegarnitur, Keramag Renova.

WC (wenn im Wohnungsplan eingezeichnet) wandhängend weiß mit Kunststoff-sitzbrille und Deckel, Unterputzspülkasten, Keramag Renova.

Duschtasse, Farbe weiß, (wenn im Wohnungsplan eingezeichnet / ohne Glas – Duschtrennwand und Glastüre), Brauseeinhebelmischer (Aufputz, Brauseabgang wassersparend) mit Brausegarnitur, Keramag Renova.

8.3. WC

Hänge-WC aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, als Flachspüler mit Unterputz-Spülkasten und 2-Mengen Drückerplatte weiß, inkl. dazupassendem WC - Sitzbrett mit Deckel, weiß, Keramag Renova.

Handwaschbecken aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, mit Überlauf, Einhandmischer verchromt mit Wasserspararmatur, Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Sifon, Keramag Renova (wenn im Wohnungsplan eingezeichnet).

8.4. Hauswirtschaftsraum (HWR)

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine (wenn im Wohnungsplan eingezeichnet) über Unterputzventil und Unterputzsiphon

8.5. Gärten, Terrassen, Dachterrassen

1 Auslaufbahn je Wohnung mit Garten, Terrassen bzw. Dachterrasse

8.6. Warmwasser

Zentrale Boieranlage im Technikraum 1.OG, Warmwasserbereitung mittels Fernwärme, individuelle Verbrauchserfassung mittels Durchflussmengenähler im Wohnungsschacht

9) WOHNUNGS AUSSTATTUNG LÜFTUNG

Die Wohnungen werden über eine zentrale Anlage be- und entlüftet. Die Zentralgeräte befinden sich in den Technikräumen im 1.OG

Die Zuluft wird in die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafzimmer) über Zuluftdurchlässe eingeblasen.

In den Bädern und WC's wird die Abluft mittels Tellerventilen erfasst.

In den Küchen bzw. Wohnküchen wird die Abluft mittels Küchen-Abluftventil inkl. Fettfilter erfasst.

Die Luftmenge ist in jeder Wohnung separat mehrstufig an einem Regler einstellbar.