

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

# TÖLLERGASSE T(H)REE

WOHNHAUSANLAGE  
TÖLLERGASSE 3  
1210 Wien



Unverbindliche Visualisierung.  
Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.

## Übersicht Lageplan



### Bestehend aus folgenden Hauptbestandteilen:

der angrenzenden Bebauung,  
den Grundstücksgrenzen,  
der Erschließung,  
der Zu- und Ausfahrt vom, bzw. aufs öffentliche Gut,  
der Garagenein- und ausfahrt (Rampen ins und aus dem Untergeschoß),  
den oberirdischen Bauteilen 1-4, (Stiegen 1-4),  
der Parkanlage samt Spielplätzen,  
dem Nordfeil

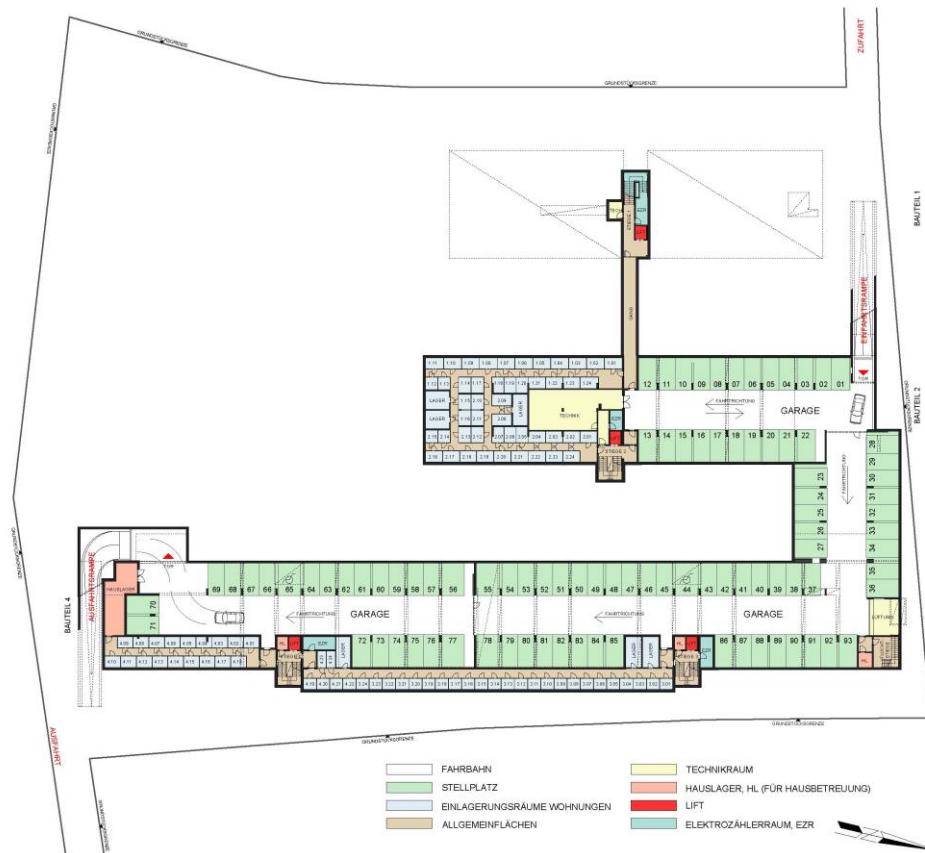
## Übersichtsplan Grundriss Erdgeschoß



### Bestehend aus folgenden Hauptbestandteilen:

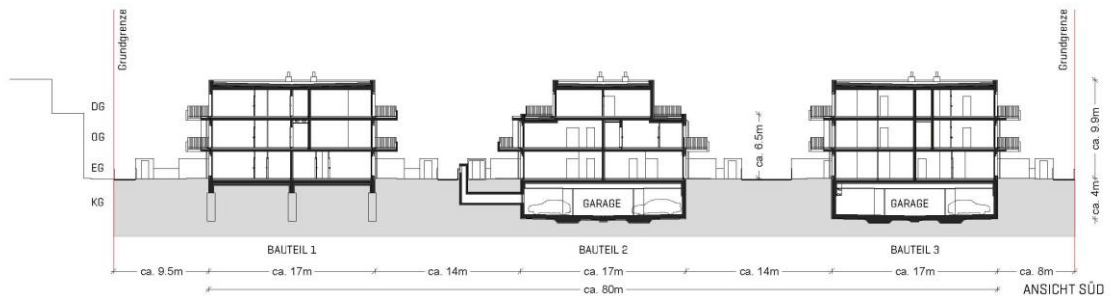
den Bauteilen 1-4 (Stiegen 1-4),  
 den Stiegenhäusern und Aufzügen 1-4,  
 den Erschließungswegen,  
 der Parkanlage samt Kleinkinderspielplatz, sowie Kinder- & Jugendspielplatz,  
 den Hauptzugängen (Eingang),  
 der Garagenein- und ausfahrt (Rampen in das und aus dem Untergeschoß),  
 den Wohnungseinheiten im EG,  
 den Allgemeinflächen im EG,  
 den Rad- und Kinderwagenräumen,  
 der Ladestation für die E-Bikes,  
 den Müllräumen und dem Müllsammelplatz,  
 den Eigengärten und Eigenterrassen,  
 den Gerätehütten der Eigengärten,  
 den Allgemeingärten,  
 den bestehenden Bäumen und Ersatzpflanzungen,  
 den Garagenbe- und entlüftungsbauwerken,  
 dem Nordpfeil

## Übersichtsplan Grundriss Untergeschoß

**Bestehend aus folgenden Hauptbestandteilen:**

der Fahrbahn (größtenteils Einbahnsystem),  
 der Ein- und Ausfahrtsrampe samt Toren,  
 den PKW-Stellplätzen,  
 den Brandschutzschiebetoren,  
 den Stiegenhäusern und Aufzügen 1-4,  
 den Schleusen,  
 den Einlagerungsräumen der Wohnungen (Wohnungszubehör),  
 den Hauslagern (zur Hausbetreuung),  
 den Abstellräumen (Wohnungseigentumstaugliche Objekte),  
 den Allgemeinflächen im UG,  
 den Technikräumen,  
 dem Nordpfeil

**Schematischer Schnitt Wohnungen, Ansicht von Süden nach Norden (unverbindlich)**



## **1. LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK DER WOHNHAUSANLAGE:**

### **Allgemeines zu Lage und Anbindung:**

Die Anlage liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk im sogenannten „Edelsteinviertel“ östlich der Töllergasse, südlich der Leopoldauer Straße, nördlich vom Satzingerweg und westlich von der Rubingasse.

Das Herzstück der Anlage liegt abseits von Hauptverkehrsachsen und ist autofrei konzipiert.

Über einen ca. 80 Meter langen Grundstücksstreifen erfolgt der Hauptzugang, bzw. die Zufahrt aus der Töllergasse. Am Ende dieses Streifens beginnt die Einfahrtsrampe der Tiefgarage.

Durch die Tiefgarage erfolgt unterirdisch die Durchfahrt im Einbahnsystem zur Ausfahrtsrampe und von dort die Ausfahrt in die Hassingergasse, wo sich auch der Nebenzugang befindet.

Oberirdisch besteht eine Durchfahrtmöglichkeit lediglich für Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge.

Die Busstation Töllergasse der Linien 28A und 29A befinden sich direkt an der Kreuzung Töllergasse/Leopoldauer Straße und ist somit nur eine Minute zu Fuß von der Anlage entfernt.

Beide Buslinien sorgen für eine rasche Anbindung an das Wiener U-Bahn- und S-Bahn-Netz (U6 Station Floridsdorf, Linie U1 Rennbahnweg, zahlreiche S-Bahnen im Bhf. Floridsdorf). Die Schnellbahn bringt Sie in 15 Minuten direkt nach Wien Mitte/Landstraße.

Mit dem Auto erreicht man über die Leopoldauer Straße in Kürze den Knoten Floridsdorf bzw. die Autobahn A22.

Der Hans-Hirsch-Park liegt in unmittelbarer Nähe.

### **Allgemeines zur Anlage selbst:**

Die Anlage besteht im Wesentlichen aus 4 oberirdischen Baukörpern (Stiege 1-4), welche durch ein unterirdisches Tiefgeschoß miteinander verbunden sind.

Die Baukörper verfügen über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss, wobei die Dachgeschosse teilweise zurückspringen und damit den Lichteinfall in der Anlage optimieren.

Bauteil 1 ist nur im Stiegenhausbereich unterkellert und über einen Kollektorgang an das Untergeschoß von Bauteil 2-4 angeschlossen.

Die in Nord-Süd Richtung angeordneten Baukörper bieten hauptsächlich ost- oder westorientierte Wohnungen, um einen größtmöglichen Bezug zu den Grünflächen herzustellen.

4 Stiegenhäuser verbinden die Geschoße vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß und sind allesamt mit Aufzug ausgestattet.

Der Zugang der folgenden Tops erfolgt nicht über das Stiegenhaus, sondern über die Außenanlagen:

Stiege 1, Top 2 und 3 über einen gemeinsamen Gang,  
Stiege 2, Top 2 und 3 über einen gemeinsamen Gang,  
Stiege 3, Top 2 und 3 über einen gemeinsamen Gang,  
Stiege 3, Top 6 und 7 direkt über die Außenanlagen,  
Stiege 4, Top 2 und 3 direkt über die Außenanlagen,  
Stiege 4, Top 6 und 7 über einen gemeinsamen Gang

Die Anlage selbst besteht aus 96 freifinanzierten Eigentumswohnungen, die alle über eine Freifläche in Form eines Gartens mit Gartenterrasse, bzw. einer Loggia, bzw. einem Balkon, oder einer Dachterrasse verfügen.

Weiters bietet die Anlage 93 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage. Oberirdisch sind keine Stellplätze vorgesehen.

Im Untergeschoß befinden sich weiters die Einlagerungsräume der Wohnungen, Abstellräume, sowie Technikräume und Hauslager (für die Hausbetreuung).

Im Erdgeschoß befinden sich neben den Erdgeschoßwohnungen samt deren Eigengärten im Wesentlichen die Hauptzugänge zu den 4 Stiegenhäusern und den Erdgeschoßwohnungen an den Stirnseiten der Gebäude.

Weiters die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, sowie die freistehenden Fahrrad- und Müllräume, bzw. der Müllplatz.

#### **Freiflächen:**

Eine der Besonderheiten der Anlage ist die Integration des historischen Klostergartens mit seinem hohen Altbaumbestand in ein Ambiente, das auch im Zusammenhang mit der niedrigen Bebauung naturnahes Wohnen in Ruhelage ermöglicht.

In der so entstandenen Parkanlage befinden sich neben Bestandsbäumen auch behördlich vorgeschriebene Ersatzpflanzungen, der Kleinkinder-Spielplatz samt Sandkiste, der Kinder- und Jugendspielplatz, Outdoor-Fitnessgeräte, Hochbeete für die Wohnungen ohne Eigengarten, bzw. ohne Dachterrasse und Sitzgelegenheiten.

Auch in den restlichen Außenanlagen befinden sich Ersatzpflanzungen.

Die Eigengärten verfügen über eine Gerätehütte.

Die Anlage ist eingezäunt. Das Einfahrtstor befindet sich in der Töllergasse (Drehtor) und das Ausfahrtstor in der Hassingergasse (Schiebetor), welche mit entsprechenden Zugangstüren samt Gegensprechanlage ausgestattet sind.

#### **Wärme- und Stromversorgung, Regenwasserversickerung:**

Die vorwiegende Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser wird durch die thermische Grundwassernutzung über eine hauseigene Wasser-Wasser Wärmepumpe bereitgestellt.

Der restliche Energiebedarf wird zwecks Redundanz über zwei Gasbrennwertgeräte abgedeckt.

Damit wird die Wärme zum überwiegenden Teil aus erneuerbaren Energieträgern erzeugt.

(Sollte aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen die Realisierung der Wasser-Wasser Wärmepumpenanlage nicht oder nicht im geplanten Umfang oder nicht rechtzeitig möglich sein, wird für die Energiebereitstellung für Warmwasser und Heizung eine zentrale Gasbrennwert-Kesselanlage mit drei Kesseln hergestellt.

Zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung werden in diesem Fall auf den Dachflächen in Summe ca. 36 thermische Sonnenkollektoren mit einer Fläche von ca. 80m<sup>2</sup> hergestellt.)

Die Stromversorgung der allgemeinen Teile der Wohnanlage erfolgt durch Ökostrom und somit auch aus erneuerbaren Energiequellen.

Damit wird der Gesamtenergieverbrauch bei Einsatz einer Wasser-Wasser Wärmepumpe zu mindestens 50 Prozent aus erneuerbaren Energieträgern abgedeckt.

Das Regenwasser von Dächern, Dachterrassen, Loggien und Balkonen wird in einem eigenen Rohrsystem gesammelt und auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

#### **Bauweise:**

Die Bauwerke werden in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet. Nichttragende Wände und abgehängte Decken werden in Leichtbauweise mit Gipskartonplatten und Unterkonstruktion hergestellt.

Bodenplatte und Außenwände des Untergeschosses werden in wasserundurchlässiger Qualität ausgeführt.

#### **Tiefgarage:**

Die Tiefgarage ist mit einem Rolltor für die Einfahrt und einem Rolltor für die Ausfahrt gesichert.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ampelgeregelt.

Jeder Stellplatzeigentümer erhält zusätzlich zu 2 Garagenschlüsseln einen Funkhandsender mit welchem das Einfahrts- und das Ausfahrtstor per Funk geöffnet werden kann.

Zusätzlich gibt es zur manuellen Öffnung des Tores einen Schlüsselschalter bei der Garageinfahrt und einen Seilzug bei der Garagenausfahrt.

Die Durchfahrthöhe ist mit 210cm begrenzt.

An der Decke und der Wand werden Leitungen aller Art geführt, die aber im Deckenbereich über 210cm und im Wandbereich über 180cm liegen.

Putzstücke für Leitungen werden, wo notwendig, zw. den Stellplätzen angeordnet.

#### **Raumhöhen:**

Als eine weitere Besonderheit sind die Raumhöhen der Wohnungen zu erwähnen, welche entgegen den üblichen 250 cm im Neubau bei der überwiegenden Anzahl von Wohnungen mit ca. 260 bis ca. 270cm realisiert werden.

Die entsprechende Raumhöhe der Wohnung ist auf dem Verkaufsplan angegeben.

Wo abgehängte Decken für Installationen, oder Lichtdecken erforderlich waren, beträgt die Raumhöhe mindestens 230cm.



**2. GRUNDSTÜCK, FLÄCHEN, NUTZUNGSÜBERSICHT, RECHTSFORM UND TERMINE:**

**GRUNDSTÜCK:**

Ort: 1210 Wien  
Straße: Töllergasse 3, Hassingergasse 24  
Gst.Nr.: 1174/25  
Einlagezahl: 781  
Katastralgem.: Leopoldau  
Bezirksgericht: Floridsdorf

**FLÄCHEN:**

**Grundstück:**

14.039 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Wohnungen:**

Ca. 7.673 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Ca. 171 m<sup>2</sup> Loggiafläche  
Ca. 389 m<sup>2</sup> Balkonfläche  
Ca. 385 m<sup>2</sup> Terrassenflächen EG  
Ca. 752 m<sup>2</sup> Terrassenflächen OG und DG  
Ca. 1.875 m<sup>2</sup> Eigengärten EG  
Ca. 91 m<sup>2</sup> Gartenhäuser EG

**NUTZUNGSÜBERSICHT:**

- Stiege 1, 24 Wohnungen, ca. 1.951 m<sup>2</sup> WNFL, 2 Geschoße plus DG
- Stiege 2, 24 Wohnungen, ca. 1.949 m<sup>2</sup> WNFL, 2 Geschoße plus DG
- Stiege 3, 24 Wohnungen, ca. 1.971 m<sup>2</sup> WNFL, 2 Geschoße plus DG
- Stiege 4, 24 Wohnungen, ca. 1.971 m<sup>2</sup> WNFL, 2 Geschoße plus DG

WNFL ist Wohnfläche inkl. Loggiafläche

**RECHTSFORM DER WOHNUNGEN, STELLPLÄTZE UND ABSTELLRÄUME:**

Eigentum (ohne Fördermittel)

**TERMINE:**

Geplanter Baubeginn: 09/2016  
Geplante Fertigstellung: 11/2017  
Geplante Übergabe: 12/2017

### 3. ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN:

#### ENERGIEEFFIZIENZ:

Errichtet werden 4 Niedrigenergiegebäude mit folgenden Kennzahlen gemäß vorläufigem Energieausweis vom 04.04.2016:

##### **Stiege 1:**

Heizwärmebedarf HWB, RefSK ca. 25,34 kWh/m<sup>2</sup>.a (Klasse B)  
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE ca. 0,975 (Klasse B)

##### **Stiege 2:**

Heizwärmebedarf HWB, RefSK ca. 23,45 kWh/m<sup>2</sup>.a (Klasse A)  
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE ca. 0,982 (Klasse B)

##### **Stiege 3:**

Heizwärmebedarf HWB, RefSK ca. 24,18 kWh/m<sup>2</sup>.a (Klasse A)  
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE ca. 0,985 (Klasse B)

##### **Stiege 4:**

Heizwärmebedarf HWB, RefSK ca. 24,14 kWh/m<sup>2</sup>.a (Klasse A)  
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE ca. 0,985 (Klasse B)

#### VER- UND ENTSORGUNG:

##### **Wärmeversorgung:**

Die Energiebereitstellung für Warmwasser und Heizung erfolgt zentral im Untergeschoß von Bauteil 2 und wird durch 2 getrennte Systeme sichergestellt:

- eine Wasser-Wasser Wärmepumpe durch die thermische Grundwassernutzung und
- eine Gasbrennwert-Kesselanlage mit zwei Kesseln

(Sollte aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen die Realisierung der Wasser-Wasser Wärmepumpenanlage nicht oder nicht im geplanten Umfang oder nicht rechtzeitig möglich sein, wird für die Energiebereitstellung für Warmwasser und Heizung eine zentrale Gasbrennwert-Kesselanlage mit drei Kesseln hergestellt.)

Der Wärmeverbrauch für Heizung und für Warmwasser wird getrennt voneinander für jede Wohnung über Kleinwärmemengenzähler, bzw. Warmwasserzähler gezählt. Die Energiekosten von Strom (für die Wärmepumpe) bzw. Gas werden im Anschluss aliquot aufgeteilt.

##### **Kälteversorgung DG und Maisonetten:**

Die Wohnungen im Dachgeschoß und die Maisonetten verfügen in den Aufenthaltsräumen über eine Vorbereitung (Verrohrung und Verkabelung) für Umluftkühlgeräte. Die Geräte (Außen- und Innengeräte) können auf Wunsch und auf Kosten des Käufers nachgerüstet werden. Die Auswahl der Geräte ist dabei auf die Verrohrung abzustimmen.

**Wasserversorgung:**

Erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezahlt. Die Differenz aus Hauptwasserzähler und Wohnungszählern wird über die Betriebskosten abgerechnet.

**Stromversorgung:**

Erfolgt durch die WIENER NETZE als Netzbetreiber und einem separaten Energielieferanten für den Ökostrom und wird für jede Wohnung separat gezahlt. Die Wohnungszähler sitzen in den Elektrozählerräumen im UG bei der jeweiligen Stiege. Die Allgemeinbereiche werden separat erfasst und aliquot über die Betriebskosten abgerechnet.

**Medien:**

Die Anlage ist an die Kommunikationsnetze von Telekom Austria und UPC Telekabel angeschlossen und verfügt je Bauteil zusätzlich über eine hauseigene Satellitenanlage (Satellit ASTRA).

**Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung:**

Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt geführt. Das Regenwasser der Dachflächen, der Dachterrassen, der Loggien und der Balkone wird in unterirdische Versickerungsbauwerke eingeleitet und auf Eigengrund versickert. Das Schmutzwasser der Wohnungen wird über eine Hebeanlage in den Straßenkanal der MA 30 in der Hassingergasse eingeleitet.

**Müllentsorgung:**

Auf der Liegenschaft befinden sich 4 Müllräume und ein Müllsammelplatz im Freien. Die Müllräume 1 bis 4 enthalten Müllsammelgefäße für Restmüll und Altpapier. Der Müllplatz in der Verlängerung der Garagenausfahrt enthält die Müllsammelgefäße für Biomüll, Plastikabfälle und Metallabfälle. Gedanke dieser Trennung der Abfallarten ist, die Durchfahrt der Müllabfuhr durch die Anlage auf ein Minimum zu reduzieren und die Gefäße für den täglichen Bedarf in Stiegenhöhe zu gewährleisten. Der Sondermüll kann auf diese Weise von den Entsorgungsunternehmen direkt von der Hassingergasse abgeholt werden.

**4. BAUBESCHREIBUNG BAUWERK/BAUKONSTRUKTION:****4.1 FUNDIERUNG/FUNDAMENTPLATTE:**

- Stahlbetonfundamentplatte in wasserundurchlässiger Ausführung.

**4.2 KELLERAUSSENWÄNDE:**

- Stahlbetonwände in wasserundurchlässiger Ausführung.

**4.3 FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG DECKEN:**

- Bituminöse Feuchtigkeitsabdichtung der Decke über Untergeschoß (im Bereich der Freiflächen), bzw. der obersten Geschoßdecke (Dach).

**4.4 GESCHOßWÄNDE (TRAGENDE WÄNDE):**

- Stahlbetonwände aus Ortbeton, oder Halfertigteilen mit Vollwärmeschutz aus 20cm EPS--F, oder vorgehängter Fassade (EG-Bereiche bei den Fahrradräumen von Stiege 1-4) gem. Bauphysik.

**4.5 ZWISCHENWÄNDE (NICHT TRAGENDE WÄNDE):**

- Trockenbauwände mit Dämmschicht, beidseitig beplankt; Ausführung gemäß Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz und Nutzung (Feuchtraum).

**4.6 KAMINE BZW. NOTKAMINE:**

- Es werden keine Notkamine ausgeführt.  
Kamine werden nur für die Heizzentrale im UG von Bauteil 2 errichtet.

**4.7 GESCHOSSDECKEN:**

- Stahlbetondecken aus Ortbeton, oder Halfertigteilen.

**4.8 ZWISCHENDECKEN (NICHT TRAGENDE (ABGEHÄNGTE) DECKEN):**

- Trockenbaudecken mit Dämmschicht, Ausführung gemäß Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz und Nutzung (Feuchtraum).

**4.9 LOGGIEN- UND BALKONPLATTEN:**

- Stahlbetonplatten, thermisch von der Geschoßdecke, bzw. den Geschoßwänden getrennt.

**4.10 STIEGENHAUS:**

- Stahlbeton - Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch gelagert

**4.11 DACHKONSTRUKTION:**

- Flachdach als Umkehrdach mit Gefällebeton, bituminöser Feuchtigkeitsabdichtung, 24-30cm Wärmedämmung und Bekiesung.

**4.12 FASSADE:**

- In der Regel Vollwärmeschutzfassade mit 20cm Wärmedämmung und Silikonharzputz.
- Abrieb mit ca. 3,0mm Korngröße und den Längs- und Breitseiten der Gebäude und Abrieb mit ca. 1,5mm Korngröße auf den zurückspringenden Fassadenflächen (Dachterrassen)
- Pfosten/Riegel-Konstruktionen an den Ost- und Westfassaden der Stiegenhäuser.
- Plattenverkleidungen der Fahrrad- und Kinderwagenräume im EG aus Alu-Verbundplatten,

oder glw., genietet, oder geschraubt auf Unterkonstruktion mit Wärmedämmung.

- Holzfenster der Wohnungen mit Aludeckschale auf der Fensteraußenseite.
- Umrahmung der Loggien und Balkone im 1.OG mittels gespachteltem Beton.

#### 4.13 LOGGIEN-, BALKONE UND TERRASSEN IM OG UND DG:

- Brüstungen aus pulverbeschichteten Flachstahlgeländern mit 1,0m Höhe, teilweise mit Fertigteil-Betonbrüstungen bis 0,7m Höhe und aufgesetztem Handlauf und Durchzügen bei Balkonen an der Stirnseite.
- Loggia- und Terrassentrennwände aus Alu-Verbundplatten auf Stahlkonstruktion, oder glw. Höhe bei Terrassen ca. 1,8m; raumhoch bei Loggien.  
Am Gebäudeende gespachtelte Betonwand statt Trennwand aus Stahlkonstruktion.

#### 4.14 WAND- UND DECKENoberflächen:

- Wand- und Deckenflächen aus Beton werden gespachtelt und gemalt.
- Trockenbauwände und -decken werden stoßgespachtelt und gemalt.

#### 4.15 STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Flachstahl, oder Paneelen, Oberfläche beschichtet, Handläufe auf beiden Seiten.

#### 4.16 HAUSEINGANG: (Stiegenhauszugang EG)

- Portale mit Isolierverglasung, bestehend aus Alu-Glas-Eingangstür und verglastem Fixteil. Die Brieffachanlage wird bei den Hauptzugängen samt Gegensprechanlage als Durchwurfanlage in das Portal integriert.

#### 4.17 ALLGEMEINTÜREN:

- Türen zwischen Stiegenhaus und Gängen zwischen EG und DG: Aluminiumportale mit Glasfüllung und Rauchmelder, welcher die Türen bei Detektion von Rauch automatisch schließt.
- Türen zu Eingangsbereichen von folgenden Tops: Aluminiumportale mit Glasfüllung.  
Stiege 1, Top 2 und 3,  
Stiege 2, Top 2 und 3,  
Stiege 3, Top 2 und 3,  
Stiege 4, Top 6 und 7
- Türen zu Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen in Stiege 1-4 im EG: Aluminiumportale mit Glasfüllung.
- Sonstige Türen: Stahltüren beschichtet, wenn erforderlich mit Türschließer.

#### 4.18 AUFZUG:

- Je Stiege wird ein Personenaufzug ausgeführt
- Durchlader
- Haltestellen in jedem Geschoß von UG bis DG
- 625 kg max. Förderlast (8 Personen)
- Kabineninnenmasse: Breite 1,10m; Tiefe 1,40m; Höhe 2,10m
- Türlichte: 90/200cm

#### 4.19 ENTWÄSSERUNG DACH UND FREIFLÄCHEN DER WOHNUNGEN :

- Flachdachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende Abfallrohre,
- Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Bodenabläufe in außenliegende Regenabfallrohre

- Zusammenfassung aller Regenwässer in eigenem Rohrsystem und Versickerung auf Eigengrund.

**4.20 ABWASSERBESEITIGUNG:**

- Schmutzwässer der Wohnungen werden gesammelt und über eine Hebeanlage an den Straßenkanal (Mischwassersystem) in der Hassingergasse eingeleitet.

**5. WOHNUNGEN, AUSSTATTUNG:****5.1 FENSTER, FENSTERTÜREN, SCHIEBETÜREN, FIXVERGLASUNGEN:**

- Tür- und Fensterkonstruktionen aus Holz mit Alu-Deckschale
- Verglasung: Dreischeiben-Isolierverglasung
- U<sub>w</sub>-Wert maximal 1,3 W/m<sup>2</sup>K bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/1,48m)
- Schalldämmwert 38dB
- Farbe innen: weiß lasiert, Farbe außen: grau/beige
- Innenfensterbank weiß, Außenfensterbank Alu eloxiert oder Alu pulverbeschichtet,
- Beschlag: Edelstahl, oder Aluminiumbeschlag
- Bei Fenstertüren im OG, oder DG: Absturzsicherung aus VSG Glas

**5.2 SONNENSCHUTZ/SICHTSCHUTZ:**

- Im EG: Rollläden in Führungsschienen, manuell zu bedienen,  
Farbe bronze
- Im OG und DG: Raffstore (Außenjalousien) in Führungsschienen, manuell zu bedienen,  
Farbe bronze

Bei Wohnungen mit Dachterrasse wurde eine Leerverrohrung für den nachträglichen elektrischen Anschluß einer Markise gemäß Wohnungseigentums-Vertrag vorgesehen.

**5.3 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:****ALLE TOPS AUßER STIEGE 3, TOP 6 U. 7; STIEGE 4, TOP 2 U. 3:**

- Durchgangslichte 90/210cm
- Wohnungseingangstüren im Stiegenhaus als Brandabschlüsse
- Glatte Holztürblätter doppelt gefälzt mit kunststoffbeschichteter Oberfläche
- Glatte Holztürzargen mit Doppelfalz
- Klimakategorie B, U-Wert maximal 2,0 W/m<sup>2</sup>K bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/2,18m)
- Einbruchswiderstandsklasse WK II
- Teilweise mit Türschließer (wenn Wohnungszugang direkt im Stiegenhaus liegt)
- Drücker-, Knaufgarnitur, Zylinder für Zentralsperre, Spion und Namensschild
- Farbe innen und außen: weiß
- Türstaffel aus Bodenbelag mit ca. 2cm Höhe über Zargenbreite

**STIEGE 3, TOP 6 U. 7; STIEGE 4, TOP 2 U. 3:**

- Durchgangslichte 90/210cm
- Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse
- Aluminiumtürblatt und Zarge, doppelt gefälzt mit beschichteter Oberfläche
- Klimakategorie D, U-Wert maximal 2,0 W/m<sup>2</sup>K bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/2,18m)
- Einbruchswiderstandsklasse WK III
- Drücker-, Knaufgarnitur, Zylinder für Zentralsperre, Spion und Namensschild
- Farbe innen: weiß
- Farbe außen: grau

**5.4 INNENTÜREN:**

- Durchgangslichte 80/210cm
- Innentüren als glatte Holztüren mit weiß beschichteter Oberfläche
- Holzzargen mit weiß beschichteter Oberfläche
- Türblatt einfach gefälzt
- Rechteckige Glasfüllung aus Sicherheitsglas, wenn im Verwertungsplan vermerkt
- Drücker und Rosetten aus Edelstahl, oder Aluminium
- Teilweise auch Schiebetüren mit Muschelgriff, wenn im Verwertungsplan eingezeichnet

**5.5 BODENBELÄGE:**

Die Fußbodenbeläge der einzelnen Räume sind dem Verwertungsplan zu entnehmen.

Parkett: Zweischicht-KlebeParkett, Eiche natur,  
Staboptik, Dimension 500/65/11mm,  
Nutzschichtstärke 3,6mm,  
naturmatt lackiert,  
Fa. WEITZER WP 450 oder glw.

Sesselleisten: Schweizer Leiste passend zum Bodenbelag.

Keramischer Belag: Feinsteinzeug  
Fa. AGROB BUCHTAL Santiago 30/60cm, oder glw.,  
Farbe: braun  
Verlegeart: Orthogonal, Fuge auf Fuge

**Hinweis:**

Bei Türschwellen größer als 3cm zwischen Wohnung und Freifläche der Wohnung kann der/die KäuferIn auf eigene Kosten einen barrierefreien Zugang durch nachträglichen Einbau von Rampen oder Hebevorrichtungen errichten.

**5.6 WANDBELÄGE:**

- Bad, Dusche, Dusch-WC: Keramischer Belag bis ca. 2,10m Höhe
- WC: Keramischer Belag bis ca. 1,20m Höhe
- Küchen, Gänge und AR: Sockel aus Bodenbelag, H=ca. 6cm,  
wenn keramischer Bodenbelag

Keramischer Belag: Feinsteinzeug  
Fa. AGROB BUCHTAL Basis 1 30/60cm, oder glw.,  
Farbe: weiß glänzend  
Verlegeart: Liegend, orthogonal, Fuge auf Fuge

**5.7 DECKEN- UND WAND OberFLÄCHEN:**

Malerei mit emissionsarmer Innendispersion mit Österreichischem Umweltzeichen, weiß

**5.8 INNENTREPPEN BEI MAISONETTWOHNUNGEN**

**STIEGE 1, TOP 11; STIEGE 2, TOP 11; STIEGE 3, TOP 11 U. 16; STIEGE 4, TOP 11 U. 16:**

Elastisch gelagerte Stahlbetontreppe,  
Trittstufen aus Massivholz angepasst an den Parkett,



Setzstufen aus MDF-Platten weiß.  
 Untersichten und Wangen gespachtelt und gemalt.  
 Geländer einseitig aus VSG-Glas, eingespannt in Stahlschuh,  
 auf der Wandseite ein beschichteter Handlauf in weiß.  
 Umwehrgung im oberen Geschoß als Brüstung ausgebildet.

#### 5.9 LOGGIEN, BALKONE UND DACHTERRASSEN:

Geländer im OG und DG:	Pulverbeschichtete Flachstahlgeländer mit 1,0m Höhe, teilweise mit Fertigteil-Betonbrüstungen bis 0,6m Höhe und aufgesetztem Handlauf und Durchzügen bei Balkonen an der Stirnseite. Farbe: Beige
Trennwände:	Genietete Alu-Verbundplatten auf Stahlkonstruktion, oder glw. Höhe bei Terrassen ca. 1,8m; raumhoch bei Loggien. Farbe: beige. Am Gebäudeende gespachtelte Betonwand statt Stahlkonstruktion. Farbe: hellbeige
Deckenuntersichten:	gespachtelt und hellbeige beschichtet
Bodenbelag:	Betonplatten ca. 40/40/4cm im Kiesbett, Modell Altwiener von Fa. Leier, oder glw.

#### 5.10 EIGENGÄRTEN UND TERRASSEN:

Einfriedung:	Jeder Eigengarten erhält einen Zaun mit ca. 1,2m Höhe und einem Gektürchen mit Zylinder für Zentralsperre.
Gerätehaus:	Jeder Eigengarten erhält ein versperrbares Gerätehaus.
Trennwände:	Genietete Alu-Verbundplatten auf Stahlkonstruktion, oder glw. Höhe ca. 1,8m. Farbe: hellbeige.
Deckenuntersichten:	gespachtelt und hellbeige beschichtet
Bodenbelag Terrassen:	Betonplatten ca. 40/40/4cm im Kiesbett, Modell Altwiener von Fa. Leier, oder glw.

#### 5.11 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine wasserführende Fußbodenheizung.  
 Die Fußbodenheizung kann für alle Aufenthaltsräume raumweise über einen Raumthermostat geregelt werden.

In Badezimmern und in Duschen befindet sich zusätzlich ein Sprossenheizkörper (SHK) für Handtücher, welcher elektrisch über eine E-Patrone beheizt wird und damit nicht nur in der Heizperiode, sondern ganzjährig zur Verfügung steht. Die Regelung der Sprossenheizkörper erfolgt ebenfalls über einen Raumthermostat und eine Zeitschaltuhr im Stromverteilerschrank.

Die Verbrauchsmessung erfolgt getrennt für jede Wohnung mittels Funkfernablesung über Kleinwärmemengenzähler für die Heizung und Durchflussmengenzähler für Warm- und Kaltwasser. Die Aufteilung der Gesamtkosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser erfolgt aliquot zu den Zählerständen.

Für den Zählertausch gemäß Eichgesetz muss dem Abrechnungsunternehmen alle 5 Jahre Zutritt zu den Zählern in der Wohnung gewährt werden.

#### 5.12 KÜHLUNG VORBEREITUNG:

Die Wohnungen der Dachgeschoße und die Maisonettewohnungen verfügen zusätzlich über ei-

ne Vorbereitung für Umluftkühlgeräte nach Wahl des Bauträgers. Es handelt sich dabei um eine Installationsvorbereitung.

Das erforderliche Außengerät, welches am Dach situiert wäre und die Innengeräte in den Aufenthaltsräumen, welche auf der Wand sitzen würden, können durch die Installationsvorbereitung nachträglich auf Wunsch und auf Kosten des Eigentümers durch das ausführende Unternehmen installiert werden.

Die Steuerung würde mittels Infrarothandsender erfolgen.

Die genaue Lage der Installationsvorbereitung für die Innengeräte ist dem Verwertungsplan zu entnehmen.

### 5.13 SANITÄR - INSTALLATION:

**Küche:** Installationen gemäß Verwertungsplan, ohne Geräte.

Aufputzinstallation für Küchenspüle samt Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler.

#### **Bad/Dusche/Dusch-WC:**

Installationen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verwertungsplan.

**Badewanne:** Duowanne 180/80cm aus Sanitäracryl mit mittigem Abfluß und Wannenkörper auf Estrich, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, oder glw.

**Wannenarmatur:** FRIEDRICH GROHE Grotherm 1000 Cosmopolitan M Thermostat Wannenbatterie chrom, oder glw.

**Dusche:** Bodeneben geflieste Dusche mit Gefälle zum Bodenablauf, Geometrie gem. Verwertungsplan

**Duscharmatur:** FRIEDRICH GROHE Grotherm 1000 Cosmopolitan M Thermostat Duschbatterie chrom, oder glw.

**Brausetset:** FRIEDRICH GROHE Cosmopolitan Brausegarnitur chrom, bestehend aus Brausestange ca. 90cm, Flexschlauch ca. 175cm, Handbrause oder glw.

**Waschtisch:** LAUFEN Pro A ca. 65/48cm aus Sanitärkeramik, weiß, mit verchromten Waschtischsiphon, oder glw.

**Doppelwaschtisch:** LAUFEN Pro A ca. 130/48cm aus Sanitärkeramik, weiß, mit verchromten Waschtischsiphonen, oder glw.

**Armatur Waschtisch:** FRIEDRICH GROHE Lineare Einhandmischer chrom, oder glw.

**Sprossenheizkörper:** Handtuch Sprossenheizkörper mit E-Patrone B= ca. 50cm, H= ca. 165cm, weiß, oder glw.

**Spiegel:** Über dem Waschtisch befindet sich ein in die Fliesen eingelassener Wandspiegel, der dem Fliesenraster angepaßt ist. Der Spiegel erstreckt sich in der Regel über die ganze Wandlänge, mit Ausnahme des Bereichs der Badewanne, oder der Dusche.

<b>WC:</b>	<p>Installationen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verwertungsplan:</p> <p>LAUFEN Pro A Hänge-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten, weiß, oder glw.</p> <p>LAUFEN Pro WC-Sitz, weiß, oder glw.</p> <p>GEBERIT Sigma Drücker-platte, mit 2 Mengentaste, oder glw.</p> <p>Handwaschbecken: LAUFEN Pro A ca. 45/34cm aus Sanitärkeramik, weiß, mit verchromten Waschtischsiphon, oder glw.</p> <p>Armatur HWB: FRIEDRICH GROHE Lineare Einhandmischer chrom, oder glw.</p>
<b>TERRASSEN:</b>	<p>Wasserauslass, wenn am Verwertungsplan dargestellt:</p> <p>Kemper-Ventil, oder glw., frostsicher durch automatische Entleerung bei jedem Schließvorgang</p>

#### 5.14 LÜFTUNG:

- In den Bädern, Duschen, WCs und Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluß sitzen Abluftventilatoren.
- In Bädern und Duschen erfolgt die Aktivierung über einen eigenen Taster, bzw. über den im Ventilator befindlichen Hygrostat, wenn dieser eine Überschreitung der eingestellten Luftfeuchtigkeit (ca. 60%) mißt.
- In den WCs sitzen impulsgesteuerte Abluftgeräte, welche durch den WC-Lichtschalter anspringen und sich automatisch mit Nachlaufzeit abschalten.
- Damit frische Luft in die Wohnung nachströmen kann verfügt jede Wohnung über zwei schallgedämmte Frischluft – Nachströmelemente (FL), welche in der Außenwand situiert sind (siehe Verwertungsplan). Über diese Elemente strömt frische Luft in die Wohnung nach, welche durch die Ventilatoren abgesaugt wurde.
- In den Küchen ist die Anschlussmöglichkeit für einen Abluft-Dunstabzug mit Anschlußweite DN 150mm mit einer maximalen Leistung von 300 m<sup>3</sup> Abluft pro Stunde vorgesehen. Die Lage des Anschlusses können Sie dem Verwertungsplan entnehmen.
- Die Abluft wird über Abluftsammler über Dach geführt.

#### 5.15 ELEKTRO - INSTALLATION:

- Starkstromverteiler (EVT),
- Medienverteiler (MVT) für Telekom Austria, UPC Telekabel, SAT,
- Fußbodenheizungsverteiler (FVT),
- Gegensprechanlage ohne Videofunktion (GSA),
- Raumthermostate (RTH) in den Aufenthaltsräumen für die Fußbodenheizung und in den Bädern für die Sprossenheizkörper,
- Deckenauslässe und Wandauslässe,
- E-Herd Auslaß (400 Volt),

- Rauchmelder (Batteriebetrieben),
- Schalter und Steckdosen,
- Wandleuchte (nur auf den Freiflächen),
- Telefon- und Internetauslass von Telekom Austria (TEL),
- TV- und Internetauslass von UPC Telekabel (TV),
- Satelliten-Auslaß der bauteileigenen SAT-Anlage (SAT)

In Bädern, Duschen und WCs werden Einbauspots in einer abgehängten Decke gemäß Verwertungsplan ausgeführt.

Über die Gegensprechanlage kann sowohl mit der Gegensprechstelle beim Anlageneingang, als auch beim Stiegeingang kommuniziert werden.

In den Freibereichen befindet sich in der Regel eine Leuchte an der Fassade.

Die Lage und Anzahl der Elektroinstallationen ist dem Verwertungsplan zu entnehmen.

Schalterfabrikat: Fa. MERTEN M-Smart, aktivweiß glänzend, oder glw.

Installationshöhen, sofern am Verwertungsplan nicht anders angegeben:

Standardmontagehöhen (Auslassmitte) über FOK  
(wenn vorhanden und wenn nicht anders angegeben):

Steckdosen allgemein	H=30cm
Steckdosen Arbeitsfläche Küche	H=110cm
Steckdosen Geschirrspüler	H=30cm
Steckdose Waschmaschine	H=30cm
Steckdose Trockner	H=30cm
Steckdose Kühlschrank	H=15cm
Steckdose Dunstabzug	H=200cm
Steckdose Freifläche	H=30cm
Steckdose Waschtisch	H=105cm
E-Herd Anschlussdose	H=30cm
TEL/TV/SAT-Dosen	H=30cm
Lichtschalter	H=110cm
Innengegensprechstelle	H=150cm
Raumthermostat	H=150cm
Wohnungsverteiler UK	H=150cm
Medienverteiler UK	H=150cm
Wandlichtauslass Küche	H=145cm
Wandlichtauslass Bad	H=210cm
Wandleuchte Freifläche	H=200cm

#### **5.16 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:**

Es wird je Stiege eine Gemeinschafts-Satelliten-Anlage für ASTRA digital hergestellt.

In jeder Wohnung befindet sich ein Medienverteiler.

In diesen Medienverteiler werden je Wohnung die Versorgungsleitungen für

- Telekom Austria: Festnetz, Breitband-Internet und AON-TV
- UPC Telekabel: Festnetz, Breitband-Internet und Kabelfernsehen
- Satelliten-Anlage: Astra

geführt.

Von diesem Medienverteiler werden die Medien TELEKOM, UPC und SAT jeweils anschlussfertig in das Wohnzimmer und UPC und SAT zusätzlich in das Schlafzimmer mit Doppelbett verteilt.

Die restlichen Aufenthaltsräume erhalten eine Leerverrohrung, in welcher eines der oben angeführten Medien nachgezogen werden kann.

#### **5.17 SCHLIEßANLAGE:**

Es wird eine Zentralsperranlage ausgeführt. Diese erlaubt das Sperren von Anlagen-Außentüren, Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Einlagerungsraum, Brieffach, Gerätehütte, Zauntüre, Garage und Allgemeinräume (ohne Technikräume) mit einem Schlüssel. Jede Wohnung erhält 5 Stück Schlüssel des Schließsystems 3KS der Firma EVVA und eine Sicherheitskarte zum Nachbestellen zusätzlicher Schlüssel bei der Firma EVVA. Weiters erhalten die Eigentümer eines Stellplatzes 2 Schlüssel für den Zugang zur Garage, sowie für das Einfahrtstor.

**6. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME (IN DEN GEBÄUDEN):****6.1. STIEGENHÄUSER, GÄNGE UND AUFZÜGE:**

Belichtung Stiegenhäuser:	Die Belichtung der Stiegenhäuser erfolgt durch Pfosten-Riegel-Konstruktionen an Front und Rückseite, bestehend aus wärme-gedämmten Alu-Hohlprofilen mit Isolierverglasungen und wärme-gedämmten Paneelen. An der obersten Geschoßdecke sitzen zwei Lichtkuppeln.
Beleuchtung:	Lineare Deckenleuchten im Stiegenhaus, lineare Wandleuchten in den Gängen, gesteuert abschnittsweise über Bewegungsmel-der.
Belüftung Stiegenhäuser:	In den Pfosten-Riegel-Konstruktionen befinden sich manuell öf-fenbare Kippflügel.
Brandrauchentlüftung:	Die Brandrauchentlüftung der Stiegenhäuser wird durch eine der beiden Lichtkuppel im obersten Geschoß sichergestellt. Die Aus-lösung erfolgt im Notfall manuell durch Taster im EG, bzw. im letzten zugänglichen Geschoß, bzw. automatisch durch einen Rauchmelder bei der Lichtkuppel.
Geländer Stiegenhaus:	Die Stiegenhausgeländer bestehen aus weiß beschichteten Flachstahlrahmen mit Flachstahlfüllungen einerseits und Paneel-füllungen andererseits, welche sich zwischen Geschoßdecke und Zwischenpodest abwechseln. Handläufe aus Edelstahl befinden sich an Geländer und Wand.
Bodenbelag:	Gänge, Podeste, Tritt- und Setzstufen werden mit braun-grauem Feinsteinzeug 60/30cm mit weißem Sockel ausgeführt.
Wände und Decken:	Spachtelung und Dispersion in weiß, die Decken der Gänge in ei-nem bräunlichen Ton.
Einrichtungsgegenstände:	Brieffachanlage im Eingangsportal und Aushangkasten im EG
Aufzüge:	Personenaufzüge für 8 Personen oder 630kg in rollstuhlgerechter Ausführung in jedem Stiegenhaus. Ausgeführt als Durchlader mit Haltstellen in jedem Geschoss. Bodenbelag wie Stiegenhaus. Handläufe aus Edelstahl. Spiegel und Bedientableaut.

**6.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRÄUME:**

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug 60/30 cm inkl. dazu passendem Sockel
Wand- und Deckenanstrich:	Dispersion weiß
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer
Einrichtungsgegenstände:	Fahrradbügel und Hängesysteme im Fahrradabstellbereich, Handlauf im Kinderwagenbereich
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft
Beleuchtung:	Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

**6.3 HAUSLAGER (RÄUMLICHKEITEN FÜR DIE HAUSBETREUUNG):**

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug analog Stiegenhaus mit Sockel
Wände und Decken:	Dispersion weiß
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft
Beleuchtung:	Feuchtraum – Deckenleuchte mit Schalter

**6.4 TECHNIKRÄUME:**

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Dispersion weiß

Lüftung:	Statische Zu- und Abluft (im Heizraum mit mechanischer Abluft)
Beleuchtung:	Feuchtraum – Deckenleuchte mit Schalter

**6.5 ELEKTROZÄHLERRÄUME:**

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug analog Stiegenhaus mit Sockel
Wände und Decken:	Dispersion weiß
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft
Beleuchtung:	Feuchtraum – Deckenleuchte mit Schalter

**7. EINLAGERUNGSRÄUME UND ABSTELLRÄUME:****7.1 ZUGANG:**

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Dispersion weiß
Türen:	Brandschutztüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer
Lüftung:	Belüftung durch statische Zu- und Abluft
Beleuchtung:	FR – Deckenleuchte mit Schalter

**7.2 EINLAGERUNGSRÄUME UND ABSTELLRÄUME:**

Die Einlagerungsräume ELR (Wohnungszubehör) und Abstellräume AR (selbstständige Eigentumsobjekte) dienen ausschließlich zur Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und nicht feuchteabgebenden Gegenständen. Trotz Dämmung der gesamten Außenwand gegen Erdreich kann es bei hoher Luftfeuchtigkeit im Sommer zu Kondensat an den Kelleraußenwänden kommen. Ab 60% Luftfeuchtigkeit droht zusätzlich erhöhte Gefahr der Schimmelbildung.

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Dispersion weiß
Trennwände ELR:	Metalltrennwände verzinkt, Höhe im Allgemeinen 2,30m,
Türen ELR:	Türen wie Wandkonstruktion mit Drückergarnitur, Profilzylinder für Zentralsperre und Nummernschild
Trennwände AR:	Betonwände
Türen AR:	Stahlblechtüren
Lüftung:	Belüftung durch statische Zu- und Abluft
Beleuchtung:	FR – Deckenleuchte mit Schalter

**8. GARAGE:****8.1 GARAGE:**

Die Garage besteht aus drei voneinander getrennten Brandabschnitten, welche jeweils mit einem Brandschutzschiebetor voneinander getrennt sind. Im Brandfall schließt dieses automatisch über Rauchmelder. Durch in die Tore integrierte Gektüren, kann der Brandabschnitt auch bei geschlossenem Tor noch verlassen werden.

Garagenbelag:	Epoxid-Beschichtung im Gefälle mit Hochzug
Rampenbelag:	Gußasphalt geriffelt
Entwässerung:	Verdunstungsrinne in Fahrbahnmitte
Wände:	Dispersion weiß ab 60 cm über FOK Garage, Abgasstreifen bis 60cm über FOK Garage, Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe, teilweise Flankendämmung, wo bauphysikalisch erforderlich
Decke:	Wärmedämmplatten 16 cm, wo bauphysikalisch erforderlich, sonst sichtbarer Beton mit Dispersion weiß
Garagentore:	Rolltore mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung über Funkhandsender Zusätzlich Schlüsselschalter für die Einfahrt bei der Einfahrtsrampe Zusätzlich Schnurzug für die Ausfahrt vor der Ausfahrtsrampe
Kennzeichnung:	Stellplatznummer an der Wand oder am Boden
Lüftung:	Be- und Entlüftung über natürliche Lüftung in die Freiflächen
Beleuchtung:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder, Notbeleuchtung nach Vorschrift
Sonstige Ausstattung:	Feuerlöscher

**8.2 GARAGENSCHLEUSEN:**

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug analog Stiegehäuser mit Sockel
Wände und Decken:	Spachtelung und Dispersion weiß
Türen:	Brandschutztüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer
Lüftung:	Statische Zu- und mechanische Abluft
Beleuchtung:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder



**9. AUSSENANLAGEN:****9.1 PARKANLAGE:**

Im Südwesten der Wohnhausanlage befindet sich eine Parkanlage, bestehend aus dem ehemaligen Klosterwäldchen mit altem und neuem Baumbestand, dem Kleinkinderspielplatz, dem Kinder- und Jugendspielplatz, Outdoor-Fitnessgeräten, sowie Sitz- und Liegegelegenheiten. Die Spielplätze bestehen aus diversen Spielgeräten. Art, Lage und Größe der Geräte ist schematisch dargestellt und kann noch variieren.

**9.2 HOCHBEET-ANLAGE:**

Östlich dieser Parkanlage schließt eine Fläche mit Hochbeeten an, welche für die Eigentümer ohne Eigengarten und ohne Dachterrasse zur Bepflanzung zur Verfügung stehen.

**9.3 WEGE UND STRASSEN:**

Die Zufahrtsstraße von der Töllergasse bis zu Bauteil 1 erhält Rasensteine mit Asphaltstreifen im Fahrbereich.

Der Zugangsweg von der Töllergasse wird asphaltiert.

Die Durchfahrtsstraße für Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge und der Weg zwischen Bauteil 1 und 2 wird asphaltiert.

Die Wege im Park, der Weg westlich von Bauteil 1 und östlich von Bauteil 3 und 4 erhalten eine wassergebundene Decke.

Die Hauszugänge zwischen Straße, bzw. Weg und Hauszugang werden betoniert mit Besenstrich.

Die Entwässerung der Straße erfolgt durch Versickerungsrigole in Straßenmitte.

Die Entwässerung der restlichen Flächen erfolgt direkt in den Untergrund.

**9.4 FAHRRADABSTELLRÄUME IM FREIEN:**

Wandkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Blech-, Platten-, oder Holzfüllungen
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Trapezblech
Fußbodenbelag:	Gussasphalt, oder Beton mit Besenstrich
Einrichtungsgegenstände:	Hängesysteme
Beleuchtung:	Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

**9.5 MÜLLRÄUME IM FREIEN: FÜR RESTMÜLL UND ALTPAPIER**

Wandkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Blech-, Platten-, oder Holzfüllungen
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Trapezblech
Fußbodenbelag:	Gussasphalt, oder Beton mit Besenstrich
Beleuchtung:	Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

**9.6 MÜLLPLATZ IM FREIEN: FÜR BIOMÜLL, METALL, KUNSTSTOFF**

Wandkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Blech-, Platten-, oder Holzfüllungen
Dachkonstruktion:	Pergola
Fußbodenbelag:	Gussasphalt, oder Beton mit Besenstrich

**9.7 BEPFLANZUNG:**

In den Allgemeinflächen werden Bäume gepflanzt, bzw. sind bereits Bestand.

Für sämtliche bestehenden Bäume und Ersatzpflanzungen besteht seitens des magistratischen Bezirksamts eine Erhaltungspflicht.

Weiters werden die Randbereiche im Norden und Osten und die Fahne in der Hassingergasse gärtnerisch ausgestaltet.

**9.8 REGENWASSERVERSICKERUNG:**

Die Versickerung von Niederschlägen von Flächen wie Dächern, Dachterrassen, Loggien und Balkonen erfolgt über ein eigenes Rohrsystem zu unterirdischen Versickerungsbauwerke auf eigenem Grund.

Aus diesem Grund dürfen die oben angeführten Freiflächen keinesfalls verunreinigt werden, da in diesem Fall bei Niederschlägen (Regen/Tauwasser) auch das Grundwasser kontaminiert werden würde.

Die Rigole und Bodenabläufe auf den Freiflächen dienen ausschließlich der Ableitung von Niederschlägen.

**9.9 GARAGENBE- UND ENTLÜFTUNG:**

In den Außenanlagen sind Lüftungsbauwerke (BRE) der Garage situiert, über welche die Garagenluft natürlich zu- und abströmen kann.

**9.10 BELEUCHTUNG:**

Die Wege und Straßen in der Anlage werden mittels Pollerleuchten beleuchtet, die Steuerung erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Die Parkanlage wird mit Mastleuchten beleuchtet.

**9.11 EINFRIEDUNG:**

Die Einfriedung der Anlage erfolgt mit Maschendrahtzaun, wo nicht schon Bestandszäune vorhanden sind.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (zum Autohaus) wird ein 30cm hoher Betonsockel errichtet und ein 1,7 Meter hoher Zaun aus Doppelstabmatten aufgesetzt.

**9.12 BEWÄSSERUNG:**

Zur Bewässerung der Außenanlagen stehen Unterflurhydranten zur Verfügung.

**10. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:**

**10.1 E-BIKE LADESTATION:**

In Fahrradabstellraum Nr. 9 in Stiege 4 befinden sich drei Ladestationen für E-Bikes mit einer elektrischen Anschlußleistung bis 3,7 KW / 230V pro Station.

Die Abrechnung erfolgt mit Chipkartensystem von Wien Energie.

**10.2 BESCHRIFTUNG:**

Stiegen, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen werden beschriftet.

**10.3 FEUERLÖSCHER:**

An leicht erreichbaren, auffällig gezeichneten Stellen werden in der Garage für die Bekämpfung von Bränden Handfeuerlöscher montiert.

### **ÄNDERUNGEN/ABWEICHUNGEN**

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Tops (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab; die zutreffende Ausführung ist dem jeweiligen Verwertungsplan zu entnehmen.

Gegenstände in den Allgemeinbereichen wie z.B. Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Fitnessgeräte, Ladestationen, Hochbeete und Bepflanzungen wie z.B. Bäume sind schematisch dargestellt. Diese können sich in Lage, Größe, Anzahl und Ausrichtung im Zuge der Ausführung noch ändern.

Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen für den eigentlichen Vertragsgegenstand und erfolgten Festlegungen der Gesamtanlage vor, sofern diese Änderungen bzw. Abweichungen dem Käufer zumutbar sind, wie insbesondere:

- Änderung des Ausmaßes des eigentlichen Vertragsgegenstandes um nicht mehr als 3 % (für umbauten Wohnraum) sowie Änderungen um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten, Freiflächen, Zubehör-Wohnungseigentum und Stellplätzen); allfällige Flächenänderungen aufgrund von Sonderwünschen des Käufers werden nicht berücksichtigt,
- Änderung des Ausmaßes der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage um nicht mehr als 5 %,
- Änderungen bzw. Abweichungen von der nach diesem Vertrag vorgesehenen Konfiguration des eigentlichen Vertragsgegenstandes oder der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage aufgrund gesetzlicher oder (bau)behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen, aufgrund statischer oder sonstiger technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit,
- bei Änderungen außerhalb des eigentlichen Vertragsgegenstandes durch Einbau von Kälte- und Lüftungsanlagen, Anlagen zur Medienversorgung einschließlich Satellitenempfangsanlagen, Vergrößerung oder Verringerung der Anzahl der Stellplätze, Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte oder Teilung von Wohnungseigentumsobjekten einschließlich der damit verbundenen Schaffung von weiteren Parteienkellern, Änderung der Widmung von Wohnungseigentumsobjekten von „Wohnung“ in „Büro“ oder „Ordination“,
- Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien und Produkte.