

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(freifinanzierte Miete)

## Wohnhaus „Barany & me“

Baranygasse 7 in 1220 Wien

### 1. Lage und allgemeine Charakteristik

Das Projekt Baranygasse 7 befindet sich im 22. Bezirk für Menschen, die gerne in der Stadt, aber doch im Grünen leben wollen. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U2 (Aspernstraße), sowie an die Buslinien 26A und 98A sind Sie in einer halben Stunde am Praterstern, in 35 Minuten am Stephansplatz und in 20 Minuten am WU Campus oder am Wiener Messegelände. Das Sozialmedizinische Zentrum Ost (Donauspital oder auch SMZ-Ost genannt), ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. In der Freizeit führt Sie ein umfangreiches, gut ausgebautes Radwegenetz in kürzester Zeit in die umliegenden Naherholungsgebiete: Gänsehäufel (25 Minuten), Donauinsel (19 Minuten), Strandbad Stadlau (10 Minuten), Lobau und Mühlwasser (6 Minuten).

Nördlich und südlich des Grundstückes befinden sich Reihenhaus-Anlagen mit 2-3 oberirdischen Geschossen. Das östliche Nachbar-Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan als Schutzgebiet Wald und Wiese ausgewiesen und ist unbebaut.

Die 7. Gebäude der Wohnhausanlage bestehen aus: Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss. Das vordere und hintere Gebäude verfügt über jeweils 2. Stiegenhäuser, mit im Erdgeschoss befindlichen Aufenthaltsräumen. Die Punkthäuser dazwischen sind mit jeweils einem Stiegenhaus erschlossen. Der Müllraum ist im vorderen Gebäude (Stiege 1 und 2) untergebracht, und ist von der Straßenseite, aber auch von der Hofseite zugänglich.

Gebäude 7 (Stiege 8 und 9) sind im Erdgeschoss Jugendspiel- bzw. Gemeinschaftsräume mit Nebenräumen vorgesehen. Der Kleinkinder Spielplatz befindet sich zwischen den Punkthäusern Stiege 7 und 8, der Jugendspielplatz ist auf drei Bereiche am Grundstück verteilt. Das vordere Gebäude (Stiege 1 und 2) sowie das rückwertige Gebäude (Stiege 8 und 9) sind als Zeilen bzw. Riegelgebäude, die Gebäude (Stiege 3,4,5,6,7) im Zentrum der Wohnhausanlage als Punkthäuser konzipiert. Ein Punkthaus (Stiege 3), wird in Holzwerkstoffbauweise, alle anderen Baukörper in Stahlbetonbauweise errichtet. Details zur Ausführung von Punkthaus Stiege 3 sind dem letzten Teil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen (Kapitel Holzhaus). Die Dachgeschosse sind zurückversetzt (Staffelgeschoß) und verfügen über eine umlaufende Dachterrasse.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Baranygasse. Die Wohnhäuser werden einerseits direkt von der Tiefgarage und andererseits parkseitig im Erdgeschoss erschlossen. Die einzelnen Wohnhäuser werden dezentral erschlossen. Jedes Stiegenhaus ist mit einem innenliegenden Personenaufzug ausgestattet, der das KG mit dem DG verbindet. Die Einlagerungsräume sowie die Kinderwagen und Fahrradabstellräume befinden sich im Untergeschoss. (Außer KIWA-Raum Stiege 1 im Erdgeschoss). Die Dachgeschoss-Terrassen werden barrierefrei von den Dachgeschoss Wohnungen erreicht.

## 2. Allgemeine technische Daten

### Versorgung

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die hauseigene Gas-Heizungszentrale im Gebäude 1 (Stiege 1 und 2) wird mit Erdgas aus dem Gasnetz der Wien Energie betrieben. Jede Wohnung verfügt abhängig von der Wohnungsgröße über mind. einen Warmwasser-, Kaltwasser-, Wärmemengen- und einen Stromzähler. Warmwasser-, Kaltwasser-, Wärmemengenzähler werden in den Wohnungen per Funk ablesbar ausgeführt, die Stromzähler werden in den für die Ablesung zugänglichen Räume im Untergeschoss ausgeführt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Wiener Wasserwerke, die Stromversorgung über das Verteilernetz Wiener Netze. Im Untergeschoss von Gebäude 1 (Stiege 1 und 2) wird ein Trafo errichtet. Des Weiteren wird ein Feuerwehrrhydrant an der Baranygasse auf Eigengrund errichtet.

### Entsorgung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über ein getrenntes Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßen-Mischwasserkanalsystem der Stadt Wien. Die Müllentsorgung erfolgt über den straßenseitig, mit Ausgang zur Baranygasse, angeordneten Müllraum.

### Versickerung

Das Niederschlagswasser aller Dach- und Freibereiche werden in 5 Sickereinheiten, welche im nicht-unterkellerten Teil des Grundstückes positioniert sind, zusammengefasst und auf Eigengrund (Allgemeinfläche) zur Versickerung gebracht werden.

### Kühlung

Die Dachgeschosswohnungen werden mit einer Kühlung ausgestattet.

## 3. Nutzungsübersicht und Topografie

### Beschreibung des Grundstückes

Ort:	1220 Wien
Straße:	Baranygasse 7
Gst. Nr.:	421
Einlagezahl:	772
Katastralgemeinde:	01651 Aspern
Grundstück:	7601 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

### Beschreibung des Projektes:

Wohnungen:	126 (freifinanziert)
Lokale:	0
Wohnfläche:	ca. 8895 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (freifinanziert)
Stellplätze PKW:	126
davon Stellplätze für Behinderte	3
Stellplätze Motorrad	6

Nutzungsübersicht:

### Rechtsform der Wohnungen und Stellplätze

freifinanzierte Mietwohnung ohne Förderung

### Energieeffizienz

Daten gemäß Energieausweis vom 05.11.2018:

Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten

- Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf ( $HWB_{Ref,SK}$ ) in kWh/m<sup>2</sup>a  
Stg.1,2: 28,96; Stg.3: 30,73; Stg.4: 30,27; Stg.4: 30,49; Stg.6: 30,27; Stg.7: 30,27;  
Stg.8,9: 25,12  
Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung zu halten.
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE_{SK}}$ ): 0,760-0,782  
Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Referenz-Endenergiebedarf.

### Termine

Baubeginn: August 2019

Geplante Fertigstellung: Juni 2021

Geplante Übergabe: Juli 2021

## **4. Aufschließung, technische Infrastruktur**

- Schmutz- und Regenwässer: Die Abwässer werden getrennt nach Schmutz- und Regenwässern entsorgt. (Trennsystem). Schmutzwasser: Sämtliche Häuser werden in den an der Baranygasse liegenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Regenwässer: Alle Regenwässer werden auf dem Grundstück versickert
- Wärmeversorgung: Die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage erfolgt in Form von Heizungswarmwasser über zwei Gas-Brennwertkessel, welche in der dafür vorgesehenen Technikzentrale im Untergeschoss von Stiege 1 untergebracht sind. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über eine nass verlegte Fußbodenheizung, in den Badezimmern kommen zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper zur Ausführung.
- Kälteversorgung: Die Aufenthaltsräume der Dachgeschosswohnungen werden über eine Multi Split Klimaanlage gekühlt. (ohne Luftbefeuchtung).
- Stromversorgung: über das Stromnetz von Wiener Netze.
- Kommunikation über A1 und Magenta.
- Entsorgung über das öffentliche Mischwasserkanalsystem der Stadt Wien und der Abfallwirtschaft der Stadt Wien.
- Servitute: keine

## **5. Bauwerk – Baukonstruktion der Gesamtanlage**

- 5.1.** Fundierung: Die Fundamentplatte wird als wasserdichtes Stahlbeton-Kellerbauwerk in der Betongüte B2 ausgeführt. Die Fundamentplatte wird im Bereich der Tiefgarage beschichtet ausgeführt.
- 5.2.** Kellermauerwerk: Tragende Wände und Stützen werden je nach den statischen Anforderungen in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Anforderungsklasse A1 für Technik-, Einlagerungs-Kinderwagen- und Fahrradräume. Anforderungsklasse A2 für die restlichen Bereiche. (Tiefgarage, Stiegenhäuser).
- 5.3.** Feuchtigkeitsschutz: Dichtbeton ausgeführt als Doppelwandplatte mit Kernbeton. Anschluss Bodenplatte/Wand mit einem innenliegenden Dehnfugendichtband.

- 5.4. Geschosswände: Tragende Wände und Stützen werden je nach den statischen Anforderungen in Stahlbetonbauweise, gespachtelt und mit weißer Innendispersion gemalt, ausgeführt.
- 5.5. Wohnungstrennwände: Die Wohnungstrennwände werden als mehrfach beplante Trockenbau- bzw. als Stahlbetonwände mit Vorsatzschale, gespachtelt und mit weißer Innendispersion gemalt, ausgeführt.
- 5.6. Innenwände: Sämtliche nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise in einer Stärke von ca. 10 bis 15 cm hergestellt. Sie werden in der Regel einfach beplankt, gespachtelt und mit weißer Innendispersion gemalt, ausgeführt, stärkere Ausführungen können sich aufgrund der technischen Anforderungen (z.B. in den Sanitärräumen) ergeben.
- 5.7. Kamine bzw. Notkamine: es werden keine ausgeführt
- 5.8. Geschosdecken: Sämtliche Deckenplatten, Stiegenläufe und Balkonplatten werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen.
- 5.9. Balkone: Es werden auf den Balkonen entweder ein Holzbelag in Lärche oder Betonplatten im Kiesbett verlegt. Die genaue Zuordnung ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.
- 5.10. Stiegenhäuser: Stahlbeton - Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch gelagert. Podeste mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung. Qualitativ hochwertige Verfliesung, Feinsteinzeug. Format 30/60cm, Stargres Town, Farbe beige.
- 5.11. Dachkonstruktion: Sämtliche oberste Deckenplatten werden in Stahlbetonbauweise mit im Gefälle gedämmtem Flachdächern mit Kiesschüttung ausgeführt. Die Dächer sind nur für Wartungszwecke über Dachausstiege und unter Benutzung der entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen von entsprechend geschultem Fachpersonal begehbar.
- 5.12. Dachabdichtung: Abdichtung gemäß ÖN B 3691
- 5.13. Fassadengestaltung: Die Fassaden sind als moderne Vollwärmeschutzfassaden entsprechend den anwendbaren gesetzlichen und technischen Normen gestaltet. In den Dachgeschossen der Häuser 4 bis 7 werden südseitig hinterlüftete Fassaden mit Eternitplatten-Verkleidung ausgeführt. In den Dachgeschossen der Häuser 1 und 2, 8 und 9 sowie im Dachgeschoss an der Südseite von Haus 3 werden hinterlüftete Fassaden mit vorvergrauter Holzlattenverkleidung vorgesehen. Im vorderen Gebäude (Stiege 1 und 2) ist im Erdgeschoss teilweise auch eine hinterlüftete vorvergraute Holzlattenverkleidung vorgesehen.
- 5.14. Wand- und Deckenoberflächen: gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß bzw. gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
- 5.15. Balkonbrüstungen 1. und 2.OG im Haus 3-7: Ein durchgehendes Geländer aus perforiertem Fotoblech auf einer verzinkten und beschichteten Stahlkonstruktion.  
Balkonbrüstungen 1. und 2.OG im Haus 1,2,8,9:  
Ein durchgehendes Geländer aus Holzlamellen aus vorvergrauter Lärche auf einer verzinkten und beschichteten Stahlkonstruktion. Teilweise höhere Ausführung als Sichtschutz.  
Dachgeschoss (alle Häuser): Ein durchgehendes Stabgeländer aus Stahl auf Unterkonstruktion, verzinkt und beschichtet.
- 5.16. Stieengeländer: Ein durchgehendes Stabgeländer aus Stahl auf Unterkonstruktion, feuerverzinkt und beschichtet.
- 5.17. Hauseingänge: Die jeweiligen Hauseingänge werden aus einem thermisch getrennten Aluglasportal mit ansprechender transparenter Architektur laut architektonischen Gestaltungskonzept hergestellt.
- 5.18. Außentüren: Müllraumtür für außen feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

- 5.19.** Aufzüge: In sämtlichen Stiegen wird jeweils eine Aufzugsanlage (Fa. Schindler), welche die Wohnungen und das Untergeschoss erschließt, ausgeführt. Der Aufzug im Haus 1 ist als Durchlader geplant und dient neben dem Personentransport auch als Transportaufzug für Fahrräder ins UG. Im Haus 4, 6 und 7 führt der Aufzug direkt in die Wohnungen im Dachgeschoss, hier wird der Aufzug mit einem Schlüsselschalter sowie einer Besuchersteuerung (Freigabe des Aufzuges auf bestimmte Zeit über Wohnungssprechstelle) ausgestattet um den beschränkten Zugang zur Wohnung zu gewährleisten. Außerdem wird vor der Aufzugstür eine Wohnungseingangstür ausgeführt.
- 5.20.** Dachentwässerung: Erfolgt über innenliegende (im Installationsschacht) Regenabfallrohre.
- 5.21.** Balkonentwässerung und Dachterrasse: Erfolgt über außenliegende Regenabfallrohre.
- 5.22.** Abwasserbeseitigung: Erfolgt über das öffentliche Mischwasserkanalsystem der Stadt Wien.

## 6. Wohnung, Ausstattung

### 6.1. ALLGEMEINES:

Die Ausführung der beschriebenen Qualitäten und Beistellung der bezeichneten Einrichtungsgegenstände erfolgt jeweils entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept.

Raumhöhe: In den Wohnungen vom EG bis zum 2.OG beträgt die Raumhöhe ca. 2,6 m, in den Dachgeschossen beträgt die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen ca. 2,7 m. Entsprechend technischer Erfordernis gemäß Architektur- und Haustechnikplanung sind vom EG bis 2.OG in erster Linie in den Nebenräumen teilweise abgehängte Decken, und/oder Poterien sowie Unterzüge inkl. ggf. erforderlicher Revisionen erforderlich, welche die Raumhöhe auf ca. 2,3 m bis ca. 2,4 m Raumhöhe einschränken bzw. reduzieren.

### 6.2. FENSTER, FENSTERTÜREN, SCHIEBETÜREN, FIXVERGLASUNGEN:

- Tür- und Fensterkonstruktionen als Kunststoff-Alu-Konstruktionen, Farbe innen weiß, außen pulverbeschichtet in Weiß.
- Absturzsicherung aus Sicherheitsglas (klar) am Fensterstock mit vertikalen Profilen (Farbe Anthrazit) montiert. Ausführung laut Ö-Norm.
- Schalldämmwert mindestens 38dB, beim vorderen Gebäude (Stiege 1 und 2, West-Fassade zur Baranygasse), sowie teilweise beim rückwertigen Gebäude (Stiege 8 und 9, nördlicher Teil der Ost-Fassade), werden die Fenster und Fenstertüren mit erhöhten Schallschutzanforderungen ausgeführt.
- Uw-Wert mindestens 1,40W/m<sup>2</sup>K bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/1,48m), mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend der Bauphysik.
- Innenfensterbank sind durch die bodentiefen Fenster keine vorhanden, Außenfensterbank Alu pulverbeschichtet in der Farbe Weiß.
- Je Aufenthaltsraum mind. ein Fenster mit Drehkippsbeschlag (mit Spaltlüftung) oder Schiebeelemente (ohne DK-Beschlag).
- Beschlag Alu eloxiert mit Türbeschlag abgestimmt.
- Alle Fenster- und Türkonstruktionen werden unter Berücksichtigung der Vorschriften der Bauordnung für Wien und weiterer anwendbarer Regelwerke hergestellt und eingebaut.
- Im Dachgeschoss teilweise großformatige, bodentiefe Hebe-Schiebetüren aus Kunststoff mit Alu-Deckschale mit barrierefreier Bodenschwelle zu den Terrassen.

### **6.3. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:**

- Wohnungseingangstüren im Stiegenhaus mit Doppelstehfalzzarge als Brandabschlüsse mit Türschließer, Klimaklasse C, U-Wert mind. 2,50 W/m<sup>2</sup>K, weiß lackiert
- Glatte Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter weißer Oberfläche. Die Türblätter (Durchgangslichte 90/210 cm) werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Absenkichtung hergestellt.
- Einbruchwiderstandsklasse III
- Türdrücker/-knaufgarnitur in Edelstahl matt mit Langschild mit Aufbohr- und Ausziehschutz. Doppelprofilzylinder beidseitig Sperrbar, Schloss mit Mehrfach-Verriegelung. Die Türelemente sind mit einem Weitwinkel Türspion und Türschild mit Top-Nummer ausgestattet.
- Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchschutz der Widerstandsklasse III (WK3) und sind gemäß Brandschutzkonzept (EI230-C-sm) mit einem Türschließer ausgestattet. Die Türschließer sind aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen erforderlich um den sicheren Fluchtweg durch das Stiegenhaus zu gewährleisten.  
In den Penthousewohnungen im Dachgeschoss von Haus 4, 6 und 7 wird vor dem Aufzug eine zusätzliche Wohnungseingangstür ausgeführt.  
Farbe innen und außen weiß

### **6.4. INNENTÜREN:**

- Bei den Innentüren kommen Holzzargen (Fa. Dana, Modell Dominant), weiß lackiert mit einem gefälztem Türblatt zur Ausführung. Die Innentüren werden mit einer Durchgangslichte von 80/210 cm vom EG – DG errichtet. In den Penthouse-Wohnungen im DG (Haus 4, 6, 7) sind Türen mit einer Durchgangslichte von 80/220 cm vorgesehen.
- Innentüren als glatte Holztüren mit Holztürblatt aus Röhrenspanplatten, mit weiß beschichteter Oberfläche.
- Beschläge aus Edelstahl matt, in Bad und WC: Drücker mit WC-Beschlag (Rosette, Drehknopf, Notöffner) in Wohnküchen/Zimmer: Drücker mit Buntbartschloss. Fa. Glutz
- Schiebetüranlage, wenn im Verkaufsplan vermerkt einflügelig: in der Wand laufend mit seitlichen Anschlägen, Durchgangslichte 80/210 cm, mit weiß beschichteter Oberfläche.
- In den Dachgeschossen von Haus 4, 6 und 7 werden Glastüren (in einem Glasportal) vom Vorraum in die Wohnküche ausgeführt.

### **6.5. SONNENSCHUTZ:**

- Sonnenschutz Erdgeschoss: Außenliegende, in der Fassade eingebaute Rollläden mit Licht- und Lüftungsschlitzen, Bedienung elektrisch mit Funk-Fernbedienung. Fa. Valetta Unterputzrolladen Typ Ruti. Behang in weiß Aluminium, Führungsschienen in Anthrazit.
- Sonnenschutz in den Obergeschossen (nur bei Ost-, Süd- und Westseitigen Fensterelementen): Schienengeführte, in der Fassade eingebaute Außen-Raffstore (Fa. Valetta RA93M) mit S-Lamellen, Bedienung elektrisch mit Funk-Fernbedienung, Farbe Lamellen in weiß Aluminium, Führungsschienen in Anthrazit.
- Innenjalousien Obergeschosse (nur Nordseite):  
Innenliegende, manuell betriebene Jalousien mit Alu-Lamellen bei allen Fenstern- und Fenstertüren an der Nordseite. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

- Pergolen im Dachgeschoss (Haus 3-7):  
Starre Pergolakonstruktion mit Lamellen aus Aluminium auf den Terrassen im Dachgeschoss in Haus 3-7, Farbe Anthrazit.

#### **6.6. FUßBÖDEN:**

Die Ausstattung der Fußbodenbeläge sind dem Verkaufsplan zu entnehmen.

- Vorraum, Gang, Wohnräume/Wohnküche, Zimmer:  
Fußbodenheizung, Böden belegt mit 3-Schicht Parkett Eiche, lebhaft Sortierung, Oberfläche versiegelt, in Dielenoptik, mit passender Schweizerleiste.  
Produkt: Weitzer Parkett WP 3-Schicht Parkett Comfort Eiche Kaschmir wild bunt (180 cm Länge, 17,5 cm Breite), ca. 2,5mm Nutzschiene, Gesamtstärke 11mm.
- Abstellraum, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum, Speis:  
Fußbodenheizung (außer in den Abstellräumen und Speis), qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug, Format 60/30cm. Saime Serie Neutra, Farbe „Latte“. Die Verfugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt.  
Inkl. Ausführung der entsprechenden Feuchtigkeitsisolierung in den Sanitärbereichen am Boden und im Spritzwasserbereich an den Wänden inkl. Wand-Hochzug.

#### **6.7. WANDBELAG UND DECKEN:**

- Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnräume/Wohnküche, Zimmer:  
Wand: gespachtelt (Standardspachtelung in Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß der Nassabriebklasse 3. Die Standardspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen.  
Decke: Ausführung wie Wand.
- Bad:  
Qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug, Format 60/30cm. Saime Serie Neutra, Farbe „Latte“. Die Verfugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt. Im Spritzwasserbereich bei Dusche / Badewanne und Waschbecken raumhoch, sonst Sockelleisten aus Feinsteinzeugfliesen und darüber gemalt mit weißer Latexfarbe. Oberhalb des Waschtisches wird ein Spiegel (geklebt) in die Verfliesungsebene eingelegt.
- WC:  
Im WC wird die Wand hinter dem WC bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m verfliesen. Die restlichen Wände mit Sockelleisten aus Feinsteinzeugfliesen und darüber gemalt mit weißer Latexfarbe. Ein Spiegel wird ab der Oberkante des Waschtisches (geklebt) wie im Badezimmer ausgeführt.  
Alle anderen Wand- und Deckenflächen: gespachtelt (Standardspachtelung in Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß der Nassabriebklasse 3. Die Standardspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen. Teilweise abgehängte Gipskarton-Decken in Vorräumen/Gängen, Bädern, WCs und Abstellräumen gemäß Architektur- und Haustechnikplanung (ist nicht im Verkaufsplan dargestellt).

**6.8. BELÄGE AUF TERRASSEN UND BALKONEN:**

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge sind dem Verkaufsplan zu entnehmen.

- Balkone im 1. und 2. Obergeschoss (alle Häuser) und Terrassen im Dachgeschoss (Haus 4,7):

Bodenbelag aus Lärche (Breite ca. 10cm, Länge ca. 180 bis 250cm), glatt, sichtbar verschraubt, Revisionsöffnungen für die Zugänglichkeit von Abläufen aus Holzbelag nach Erfordernis.

- Terrassen im Erdgeschoss (alle Häuser) und im Dachgeschoss (Haus 1,2,3,8,9,):  
Terrassenbelag aus Betonplatten im Kiesbett verlegt, mit Randabschluss zum angrenzenden Garten, (Fa. Schappelwein / Terrassenplatte Exclusive, Format 40 x 60 cm, Farbe Creme).

Ausführung der Untersicht der Balkone und Dachterrassen entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept in der Farbe Weiß.

**6.9. INNENTREPPEN:**

- Tritt- und Setzstufen: Produkt: Weitzer Parkett WP 3-Schicht Parkett Comfort Eiche Kaschmir wild bunt (180 cm Länge, 17,5 cm Breite), ca. 2,5mm Nuttschicht, Gesamtstärke 11mm.

**6.10. RAUCHMELDER/GEGENSPRESCHANLAGE:**

- Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind mit je einem batteriebetriebenen Rauchmelder ausgestattet. Im Untergeschoss sind Schleusentüren in Brandschutzqualität vorgesehen.
- Die Gegensprechanlagen sind mit einer Videokamera in einem Wetterschutzgehäuse und wohnungsseitig mit Audio-Innensprechstelle ausgestattet. In den Penthousewohnungen im Dachgeschoss in den Häusern 4, 6 und 7 werden wohnungsseitig Video-Innensprechstellen (Fa. Bticino / Serie Classe 100) ausgeführt.

**6.11. HEIZUNG/KÜHLUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:**

- Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt in einem hauseigenen Technikraum mittels der Gas-Heiz-Kesselanlage. Die Dimensionierung der Heizung erfolgt auf Basis der Wärmebedarfsberechnung.
- Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Die Einstellung der Raumtemperaturen erfolgt mit einem Thermostat (Fa. Berker / Digital S1) in der Wohnküche als Referenzraum. Außerdem besteht die Möglichkeit im Fußbodenheizungsverteiler weitere Einstellungen durch einen Fachmann vornehmen zu lassen. In den Bädern ist zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper (ganzjährig betriebsfähig) vorgesehen. In den Abstellräumen, Speis etc. ist keine Fußbodenheizung vorgesehen.
- Die Zähler für Warm- und Kaltwasser sowie Wärme sind in den Schächten im Bad/WC, Abstellräumen oder über dem WC mit einer zugänglichen Revisionsöffnung vorgesehen. Der Zugang zu den Zählern muss im Bedarfsfall (z.B. Zählertausch etc.) möglich sein. Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung für Heizung, Warm- und Kaltwasser.
- Kühlung: In den Dachgeschoß-Wohnungen ist für jeden Aufenthaltsraum eine Kühlung vorgesehen.



#### **6.12. EINBAUKÜCHEN:**

- Jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, inklusive Geräten.
- Korpusse, Fronten sind weiß, die Arbeitsplatte und Rückwand sind grau gemäß architektonischen Gestaltungskonzept.
- Die Küche enthält folgende Geräte:
  - Kühlschrank: Fa. Beko
  - E-Herd (Ceranfeld mit 4. Kochfeldern), Backofen: Fa. Beko (Kombigerät)
  - Geschirrspüler: Fa. Beko
  - Dunstabzug (Umluft): Fa. Beko
  - sowie Spüle und Armatur.

#### **6.13. SANITÄR – INSTALLATION/AUSSTATTUNG:**

- WC:  
Wand-Hänge WC: Wandtiefspülklosett, weiße Keramikschale (Fa. Villeroy & Boch / O. novo) samt Sitzbrett und Deckel (mit soft closing), sowie integriertem Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spültechnik. Und einer weißen Betätigungsplatte (Fa. Geberit / Sigma).  
Handwaschbecken: In den WCs (wenn lt. Verkaufsplan ein separates WC vorgesehen ist).
- Bad:
  - Badewanne (wenn laut Verkaufsplan vorgesehen): Eingebaute Duo-Rechteckbadewanne (Format ca. 180x80x40cm), aus Sanitär-Acryl weiß mit mittigem Einlauf, (Fa. Duravit / D-Code) inkl. Wannenträger.
  - Wannenarmatur: Aufputz-Einhebel-Thermostat-Wannenfüllbatterie verchromt, (Fa. Ideal Standard / Ceratherm T25) und einem Handbrauseset bestehend aus Handbrause und Duschschauch (Fa. Ideal Standard / Idealrain).
  - Duschtasse (wenn laut Verkaufsplan vorgesehen): Eingebaute, flache Duschtasse mit ca. 3cm Stufe, (Format ca. 90x90cm), aus Sanitär-Acryl weiß, (Fa. Ideal Standard / Alva Idea).
  - Duscharmatur: Aufputz-Einhebel-Thermostat-Brausebatterie verchromt, (Fa. Ideal Standard / Ceratherm T25) und einem Handbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Duschschauch (Fa. Ideal Standard / Idealrain).
  - Handtuchheizkörper: Ausführung eines als elektrischer Sprossenheizkörpers in der Farbe Weiß, (Format ca. 50 – 60cm, Höhe ca. 130cm), (Fa. Zehnder / Zeno).
  - Waschmaschinenanschluss: Kaltwasserauslaufhahn sowie ein Ablauf-Anschluss (im Bad/WC oder Abstellraum gemäß Verkaufsplan).
  - Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner.

#### **6.14. LÜFTUNG:**

- In den Bädern sitzen feuchtigkeitsgesteuerte Abluftgeräte, welche die Feuchtigkeit (ca. 60-70%, einstellbar), aus dem Bad abtransportieren. Die Abluftgeräte laufen solange, bis die eingestellte Luftfeuchtigkeit im Bad wiederhergestellt ist.
- In den WCs sitzen bedarfsgesteuerte Abluftgeräte, welche impuls gesteuert durch den WC-Lichtschalter (zeitverzögert) anspringen und sich automatisch abschalten. (integrierte Ein- und Ausschaltverzögerung).
- Die Entlüftung erfolgt über eine Abluft-Sammelleitung über Dach.

- Bei Ausführung des Waschmaschinen-Anschluss im Abstellraum, ist sofern keine natürliche Belüftung des Raums vorhanden ist, eine mechanische Entlüftung mit einem eigenen Schalter ausgeführt. (integrierter Ein- und Ausschaltverzögerung). In den Abstellräumen ist teilweise eine Aufputz-Montage des Einzelraumventilators gegeben. In Bädern und WCs werden die Einzelraum-ventilatoren als Unterputz-Gerät wandbündig eingebaut.
- Die Küchenlüftung erfolgt über Umluft-Dunstabzugshauben. Ein Anschluss an die gemeinsame Abluft-Sammelleitung ist nicht zulässig.

#### **6.15. ELEKTROAUSSTATTUNG INSTALLATIONEN UND BELEUCHTUNG:**

- Die gesamte Anlage wird vom öffentlichen Netz mit elektrischer Energie versorgt. Eine Trafoanlage und ein Niederspannungsraum werden im Untergeschoss im Haus 1 errichtet. Die Anspeisung erfolgt über einen Hauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält. Die Zähler für die Wohnungen befinden sich in den Haustechnikräumen im Untergeschoss.
- Elektroausstattung Wohnungen:  
Die folgenden Angaben geben die standardmäßig vorgesehene Elektroausstattung in den Wohnungen an, die genaue Ausführung in den Wohnungen kann davon abweichen und ist den Elektroinstallationsplänen der jeweiligen Wohnung zu entnehmen. Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt. Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil) erfolgt unter Putz.
- Stromkreise je Wohnungseinheit (Ausstattung):
  - 1 Stromkreis E-Herd / Backrohr
  - 1 Stromkreis für Kühlschrank/Tiefkühlschrank, Dunstabzug und Arbeitssteckdosen
  - 1 Stromkreis Geschirrspüler
  - 1 Stromkreis Waschmaschine
  - 1 Stromkreis Wäschetrockner
  - 1 Stromkreis E-Handtuchheizkörper
  - 1 Stromkreis Kühlung (nur im Dachgeschoss)
  - 2 Stromkreise Licht und Jalousien (in Wohnungen  $\geq 120 \text{ m}^2$  drei Stromkreise)
  - 2 Stromkreise Schukosteckdosen (in Wohnungen  $\geq 120 \text{ m}^2$  drei Stromkreise)
  - 1 Stromkreis Reserve
- Vorraum:
  - 1 Deckenauslass (bei Ganglängen über 3 m oder abgewinkelten Gängen die entsprechend höhere Anzahl) mit Schalter (ab 5 Schaltstellen werden Taster mit Stromstoßschalter verwendet) bei Wohnungstür sowie bei Wohnzimmer und Zimmern.
  - 1 - 2 Reinigungssteckdosen
  - 1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre, Rufton unterscheidet sich von der Gegensprechanlage
  - 1 Audiogegensprechstelle
  - 1 - 2 Rauchwarnmelder

*ggf. 1 - 2 Schukosteckdosen inkl. Medienleerdose wenn eine Kommode im Eingangsbereich möglich ist.*

*ggf. Leerdose für spätere Nachrüstung Türöffner sofern Anfahrtsbereich gemäß ÖNORM B1600 nicht gegeben ist.*

- Wohnküche:
  - 2 Deckenauslässe mit Schalter (bei Esstisch und Couchtisch)
  - 1 - 2 einfache Schukosteckdosen
  - 1 - 2 doppelte Schukosteckdosen
  - 1 dreifach Schukosteckdose + Magenta Mediendose + 1-2 Medienleerdosen im Bereich des Fernsehers
  - 1 Reinigungssteckdose
  - 1-2 Rauchwarnmelder
  - 1 Bedienelement je Wohneinheit (Zeit- und Temperaturgesteuert).  
*ggf. 1 Audiogegensprechstelle sofern diese nicht im VR vorgesehen ist.*
- Kochnische:
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Wandauslass ohne Schalter bei Arbeitsfläche
  - 1 doppelte Schukosteckdose für Kühlschrank + Tiefkühlschrank
  - 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
  - 2 - 4 doppelte Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
  - 1 einfache Schukosteckdose für Dunstabzug (bei Kochinseln an Decke)
  - 1 Anschluss 400 Volt für E-Herd und Backrohr (für Kombigerät), bei Kochinseln teilweise mittels Aufputzdose im Sockelbereich
- Zimmer (mit Doppelbett):
  - 1 - 2 Deckenauslässe mit Schalter beim Eingang und beiden Bettseiten
  - 1 doppelte Schukosteckdose je Bettseite
  - 1 doppelte Schukosteckdose + 2 Medienleerdosen
  - 1 Reinigungssteckdose
  - 1 - 2 einfache Schukosteckdosen im Bereich der Schränke
  - 1 Rauchwarnmelder
  - 1 Leerdose für nachträglichen Einbau Raumthermostat zur Einzelraumregelung
- Zimmer (mit Einzelbett)
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 doppelte Schukosteckdose auf einer Bettseite
  - 1 doppelte Schukosteckdose + 2 Medienleerdosen
  - 1 Reinigungssteckdose
  - 1 Rauchwarnmelder
  - 1 Leerdose für nachträglichen Einbau Raumthermostat zur Einzelraumregelung
- Bad:
  - 1 - 4 Deckeneinbau Spots (ggf. in Beton; Aufbausspots im Haus 3), schaltbar im Raum
  - 1 Wandauslass über Waschbecken, schaltbar im Raum
  - 1 doppelte Schukosteckdose (Feuchtraum) bei Waschbecken (bei Doppelwaschtisch 2 Stk.)
  - 1 Abluftventilator mit Schalter innen
  - 1 E-Anschluss (je nach Anforderung Schukosteckdose oder Anschlussdose) für den Handtuchheizkörper  
*ggf. 1 doppelte Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (sofern im Bad situiert ansonsten im Abstellraum / Hauswirtschaftsraum)*
- WC:
  - 1 Deckeneinbau Spots (ggf. im Beton; Aufbausspots im Haus 3), schaltbar im Raum
  - 1 Abluftventilator (Ansteuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais)

- Abstellraum/Hauswirtschaftsraum:
  - 1 Deckenauslass, schaltbar im Raum
  - 1 Reinigungssteckdose
  - 1 Abluftventilator mit Schalter innen (sofern keine natürliche Lüftung mittels Fenster gegeben)  
*ggf. 1 doppelte Schuko Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (sofern im Bad situiert ansonsten im Abstellraum / Hauswirtschaftsraum)*
  
- Balkone / Terrassen DG/EG:
  - 1 Doppelsteckdose im Erdgeschoss (von innen schaltbar inkl. Kontrolllicht)
  - 1 Doppelsteckdose in den Obergeschossen
  - 1 Wandleuchte pro Balkon/Terrasse/Eigengarten in blendfreier Ausführung
  - 1 Schalter bei Hauptausgang zu Terrasse für den nächstgelegenen Deckenauslass
  - Im Dachgeschoss sind an jeder Hausseite eine Leuchte und eine Doppelsteckdose zu situieren.
  - Diese Leuchten sind Wohnungs- und Seitenmäßig zu schalten, die genauen Schaltkreise sind den Elektroplänen zu entnehmen.
  
- Einlagerungsabteil:
  - 1 Steckdose verrechnet über den Wohnungszähler

Höhenangaben beziehen sich auf die Achse:

- die Steckdosen sitzen in der Regel ca. 30cm hoch,
- die Arbeitssteckdosen in den Küchen sitzen ca. 115cm hoch,
- die Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank sitzen ca. 10cm hoch,
- die Steckdosen über den Waschtischen und Handwaschbecken sitzen ca. 110cm hoch,
- die Steckdose für den Dunstabzug sitzt ca. 210cm hoch.
  
- Einzelschalter (oberster Schalter) sitzen in der Regel auf einer Höhe von ca. 110cm,
- der Lichtschalter neben dem Doppelbett auf einer Höhe von ca. 55cm.
  
- Gegensprechanlage und Raumthermostate sitzen auf ca. 150cm.

Schalterprogramm:

(Fa. Berker / S.1, polarweiß matt)

Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten. Bei sämtlichen Wand- und Decken-Auslässen im Inneren wird die Verdrahtung hergestellt (mit provisorischer Glühbirne und Fassung, ohne Leuchten). Außer in allen Bädern und WCs werden LED – Einbauspots, Farbe Weiß (Fa. Paulmann / Nova GU-10 LED weiß) eingebaut.

In den Wohnungsaußenbereichen Balkone und Terrassen werden mindestens eine Einfach- oder Doppelsteckdose und eine Außenbeleuchtung ausgeführt. Als Außenbeleuchtung ist mind. eine Wandleuchte (Fa. Molto Luce / Nemesis Wandaufbauleuchte in weiß) ausgeführt.

**6.16. FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:**

- In jeder Wohnung befindet sich ein Medienverteiler.
- In diesen Verteilern werden je Wohnung die Versorgungsleitungen für die Medien folgende Medien geführt.
  - A1: Festnetz, Internet, TV
  - Magenta: Festnetz, Internet, TV
- Von diesem Medienverteiler wird seitens Magenta in die Wohnküche jeder Wohnung eine Endanschlussdose (inkl. Verkabelung) hergestellt.
- In jedem weiteren Wohn- und Schlafräum wird eine sternförmige Leerverrohrung, inkl. Vorspanndraht mit Unterputz- Dose und Blindabdeckung (=Medienleerdose), passend zum angebotenen Schaltermaterial, installiert. Durch dieses kann auch nachträglich noch ein Medium nachgezogen werden.

**6.17. AUDIO/VIDEO – GEGENSPRECHANLAGE (INNEN):**

- Gegensprechanlage im Vorzimmer, Gängen oder Wohnküche, Farbe in Weiß, Fa. Bticino.
- Video/Audio-Innenstelle (wird nur in den Penthousewohnungen im Dachgeschoss bei den Häusern 4, 6, 7 ausgeführt).
- Die Außenstelle der Gegensprechanlage befindet sich im Erdgeschoss bei den Hauseingängen sowie im Durchgang zwischen Haus 1 und 2.

**6.18. SCHLIEßANLAGE:**

- Ausführung eines Schlüssel-Schließsystem mit Doppelprofilzylinder beidseitig sperrbar und 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung.
- Einlagerungsabteile werden mit Einbauzylinder ausgestattet. Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zum Öffnen der Garagentore geliefert. (auch mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar).

**6.19. TERRASSEN UND BALKONE:**

- Untersicht der Balkone werden entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept in der Farbe Weiß ausgeführt.
- Sämtliche Wohnungen weisen einen minimalen Niveauunterschied von ca. 3 cm (barrierefrei) zwischen der Ebene der Innenräume und jener der Außenfläche auf.

Balkone im 1. und 2.Obergeschoss (alle Häuser) und Terrassen im Dachgeschoss (Haus 3-7):

- Boden: siehe Punkt h.
- Geländer: Balkone 1. und 2.OG im Haus 3-7: Ein durchgehendes Geländer aus perforiertem Fotoblech auf einer verzinkten und beschichteten Stahlkonstruktion.
- Geländer: Balkone 1. und 2.OG im Haus 1,2,8,9: Ein durchgehendes Geländer aus Holzlamellen aus vorvergrauter Lärche auf einer verzinkten und beschichteten Stahlkonstruktion. Teilweise höhere Ausführung als Sichtschutz.
- Geländer Dachgeschoss (alle Häuser): Ein durchgehendes Stabgeländer aus Stahl auf Unterkonstruktion, verzinkt und beschichtet.

Terrassen Erdgeschoss- (alle Häuser) und Dachgeschosswohnungen (im Haus 1,2,8,9):

- Boden: siehe Punkt h.
- Geländer Dachgeschoss (alle Häuser): Ein durchgehendes Stabgeländer aus Stahl auf Unterkonstruktion, verzinkt und beschichtet.
- Trennwände zwischen den Terrassen aus Stahlrohrrahmen (verzinkt, beschichtet) mit einseitig montierten Senova-Platten nach Erfordernis.

- Jede Wohnung erhält im Außenbereich zumindest einen Wasseranschluss (frostsichere Armatur, Lage gemäß Verkaufsplan).

#### **6.20. EIGENGÄRTEN:**

- Im Erdgeschoss wird entlang der Außenwände ein Traufenstreifen mit Schotter und Randabschluss zum angrenzenden Garten ausgeführt.
- Die Rasenflächen werden mittels Besämung mit Gebrauchsrasen ausgeführt. Weitere Bepflanzungen gemäß Verkaufsplan. In den Eigengärten beträgt die Vegetationsschicht mind. 20 cm (Eigengärten sind großteils vollständig unterkellert). Die Pflanzung von tiefer wurzelnden Sträuchern kann daher nur durch Aufschüttung erfolgen.
- Top 8.01: Ein bestehender Baum (Birke) befindet sich im Eigengarten und unterliegt den Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes.
- Top 9.02: Ein Baum (z.B. Blasenbaum bzw. gemäß Vorgabe) wird im Eigengarten gepflanzt und unterliegt den Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes. (Ersatzpflanzung).
- In den Tops 2.03 und 2.04 wird jeweils ein neuer Baum (voraussichtlich Obstbaum) in die Eigengärten gepflanzt.
- Maschendrahtzaun, verzinkter Draht, PVC ummantelt, Farbe anthrazit, Höhe ca. 100cm zwischen den Eigengärten bzw. zu den allgemein zugänglichen Teilen der Anlage.
- Eine neu errichtete Einfriedungsmauer mit max. ca. 205 cm Höhe grenzt das Grundstück zweiseitig zu den Nachbar-Grundstücken im Norden und Süden ab. An der östlichen Grundstücksgrenze wird ein Sockel mit Doppelstabgitterzaun mit einer Höhe von ca. 205 cm und an der westlichen Grundstücksgrenze zur Baranygasse (bei den Eigengärten) ein Sockel mit Doppelstabgitterzaun mit einer Höhe von ca. 150 cm errichtet. An der Südseite bleibt ausgehend von der Baranygasse ein Teil der Bestandsmauer bestehen. Bei den Eigengärten zum Spielplatz (zwischen Haus 7 und 8) wird der Zaun mit Doppelstabgitter mit einer Höhe von ca. 100 cm ausgeführt.
- Zauntüren Mit Einbauzylinder (sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel).
- Ggf. können sich Schächte für die Be- und Entlüftung des Untergeschosses in den Eigengärten bzw. an die Eigengärten angrenzend befinden (siehe Verkaufsplan).

## **7. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME**

### **STIEGENHAUS UND GÄNGE**

- Bodenbelag
  - Gänge, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug
- Wand- und Deckenanstrich
  - Gespachtelt und einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt mit der Nassabriebklasse 3.
- Portale/Türen
  - hochwärmegedämmtes Türsystem aus Aluminium mit Isolierverglasung.
- Beleuchtung
  - Deckenleuchten, Leuchttaster
- Brandrauchentlüftung
  - Über die Lichtkuppel über der obersten Geschoßdecke.

### **GEMEINSCHAFTS- UND JUGENDSPIELRÄUME**

Der Gemeinschafts-/ Kinder- und Jugendspielraum befindet sich im Erdgeschoss von Haus 1 und ist mit einer Einbauküche, Abstellraum und barrierefreiem WC ausgestattet.

Des Weiteren ist im Haus 9 ein Jugendspielraum mit angrenzendem barrierefreiem WC vorgesehen.

- Bodenbelag
  - Linoleum vorderes Gebäude (Stiege 1) bzw. Feinsteinzeug rückwertiges Gebäude (Stiege 9).
- Wand- und Deckenanstrich
  - Gespachtelt und einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

#### **KINDERWAGEN-/ FAHRADABSTELLRAUM**

Die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind im Untergeschoss sowie im vorderen Gebäude (Stiege 1) im Erdgeschoss untergebracht und nach Möglichkeit den einzelnen Stiegen zugeordnet. Mittels Aufzüge sind diese barrierefrei vom jeweiligen Stiegenhaus erreichbar.

- Bodenbelag
  - Beschichtung im Untergeschoss und Feinsteinzeug Erdgeschoss.
- Wand- und Deckenanstrich
  - Kinderwagenraum im Erdgeschoss: Gespachtelt und einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.
  - Fahrradraum. Einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

#### **MÜLLRAUM**

Der Müllraum befindet sich im Haus 1 im Erdgeschoss. Die Erschließung ist über den Außenbereich vor Haus 1 sowie straßenseitig von der Baranygasse gegeben. An den Wänden wird ein Prallschutz in entsprechender Höhe angebracht.

- Bodenbelag
  - Gussasphalt
- Wand- und Deckenanstrich
- Einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt mit der Nassabriebklasse 3.
- Bodenablauf
  - Siphon mit Geruchverschluss
- Wasseranschluss
  - Kaltwasseranschluss
- Einrichtung
  - Pralleisten aus Aluminium für die Müllgefäße
- Lüftung
  - mechanische Lüftung

#### **POSTFACHANLAGEN**

Sämtliche Häuser sind im jeweiligen Eingangsbereich mit einer Postfachanlage mit einem separaten Fach für Papiermüll und einem Informationsbereich für die Hausverwaltung ausgestattet.

#### **AUFZUG**

In sämtlichen Häusern bzw. Stiegen wird jeweils eine Aufzugsanlage (Fa. Schindler), welche die Wohnungen und das Untergeschoss erschließt, ausgeführt.

Der Aufzug im Haus 1 ist als Durchlader geplant und dient neben dem Personentransport auch als Transportaufzug für Fahrräder ins UG.

Im Haus 4, 6 und 7 führt der Aufzug direkt in die Wohnungen im Dachgeschoss, hier wird der Aufzug mit einem Schlüsselschalter sowie einer Besuchersteuerung (Freigabe des Aufzuges auf bestimmte Zeit über Wohnungssprechstelle) ausgestattet um den beschränkten Zugang zur

Wohnung zu gewährleisten. Außerdem wird vor der Aufzugstür eine Wohnungseingangstür ausgeführt.

## **8. UNTERGESCHOSS/KELLERRÄUME**

### **EINLAGERUNGSRÄUME**

Sämtlichen Wohnungen ist jeweils ein versperrbares Einlagerungsabteil im Untergeschoss des jeweiligen Hauses zugeordnet. Der Bereich der Einlagerungsabteile wird mechanisch entlüftet. Die einzelnen Einlagerungsabteile weisen hochwertige, versperrbare Verschlüsse aus Metall verzinkt auf. Die Einlagerungsabteile verfügen jeweils über eine Steckdose, welche am jeweiligen Wohnungszähler hängt. Die Türen sind mit einem Einbauszylinder ausgestattet.

Teilweise sind bei den Einlagerungsabteilen im oberen Bereich der Wände Entrauchungsöffnungen (Gitter) vorgesehen, welche nicht verstellt werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Baurestfeuchte in der Anfangsphase aufgrund der Luftfeuchtigkeit zu einer eingeschränkten Nutzung kommen kann (erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Hinweis: Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann.

- Bodenbelag
  - Beschichtung
- Lüftung
  - Statische und mechanische Lüftung kombiniert.

### **TIEFGARAGE**

Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich im Untergeschoss, jedes Haus ist über ein Stiegenhaus direkt an die Tiefgarage angeschlossen. Jedes Stiegenhaus ist auch mit einem Aufzug ausgestattet, der vom UG bis ins DG führt.

Stellplatzgrößen richten sich nach den Mindestanforderungen der BO/OIB-Richtlinien. Die Stellplatzgrößen betragen ca. 250 x 500 cm, die Behindertenstellplätze ca. 350 x 500 cm und die Motorradstellplätze ca. 150 x 250 cm.

Hinweis: Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann.

- Der Boden wird mit einer Beschichtung ausgeführt. Im gesamten Garagenbereich sind Bodenmarkierungen inkl. durchlaufende Nummerierung der Stellplätze aufgebracht.
- Entwässerung
  - Aufgrund der eingeschränkten Nutzung der Tiefgarage durch die Wohnungseigentümer werden zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer Bodenverdunstungsrinnen ausgeführt, welche in Sammelgruben entwässern. Die Sammelgruben sind mit Gitterrosten abgedeckt, zum Teil befinden sich die Sammelgruben und/oder Verdunstungsrinnen im Randbereich der Stellplätze.



- Für die Reinigung der Tiefgarage und die erforderlichen Wartungsarbeiten des Kanalsystems muss die Garage frei von Fahrzeugen sein, im Bedarfsfall muss darüber hinaus auch der Zugang zu diesen Sammelgruben gewährleistet werden.
- Türen und Tor:
  - Der Zutritt zu den Häusern wird bei den garagenseitigen Schleusentüren mit einem Türknauf bzw. bei Fluchtwegen ggf. mit Panikbeschlag versehen. Sämtliche Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als Brandschutztüren, Schleusentüren mit Glasausschnitt ausgeführt.
  - Das Garagentor wird als Rollgittertor ausgeführt. Die Bedienung erfolgt mittels Schlüsselschalter und/oder Fernbedienung. In der Tiefgarage ist eine Induktionsschleife zur automatischen Öffnung bei der Ausfahrt auf der Tiefgarage vorgesehen. Die Durchfahrthöhe in der Tiefgarage beträgt ca. 2,1 m.
- Technische Ausrüstung:
  - Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Belüftung erfolgt über natürliche, statische Zu- und Abluftöffnungen.
  - Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflagen errichtet.

## 9. AUßENANLAGEN

Die allgemein zugängliche Außenanlage steht sämtlichen Wohnungsmietern zur rücksichtvollen Nutzung laut Hausordnung zur Verfügung. Es gibt einen Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz sowie private Eigengärten. Die Grünraumgestaltung wird laut landschaftsplanerischem Gestaltungskonzept umgesetzt.

Der Kleinkinderspielplatz wird mit einer Sandkiste (mit Sonnenschutzsegel), 2 Federwippen sowie einer Schaukel und Sitzbank ausgestattet.

Die erforderlichen Verbindungswege werden befestigt aus Gussasphalt oder Asphaltfeinbeton ausgeführt und ausreichend beleuchtet. Die Entwässerung der versiegelten Flächen erfolgt seitlich in die Grünbereiche bzw. über Bodeneinläufe.

Die Abgrenzung zwischen allgemein zugänglichen Bereichen zu bzw. zwischen Eigengärten erfolgt mit einem Maschendrahtzaun. Als Abgrenzung bei den Eigengärten im Haus 2, die direkt an die Baranygasse angrenzen sowie bei Haus 7 und 8, die direkt an den Spielplatz angrenzen, ist ein Doppelstabgitterzaun vorgesehen.

Es sind eine Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzgesetz sowie 4 neue Bäume entlang der Baranygasse auszuführen, wobei 2 davon im Allgemeinbereich vorgesehen sind.

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung Holzhaus (freifinanzierte Miete)

## Wohnhaus „Barany & me“

Haus 3, Baranygasse 7 in 1220 Wien

In diesem Teil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden nur die Änderungen bzw. Ergänzungen betreffend Haus 3, welches in Holzbauweise errichtet wird, angeführt.

Bei allen nicht angeführten Themen gelten die Angaben gemäß Kapitel 1 bis 9.

### 10. FASSADEN

Die Fassaden sind als moderne gedämmte Holzrahmenwände entsprechend den anwendbaren gesetzlichen und technischen Normen gestaltet. Im Dachgeschoss von Haus 3 wird an der Südseite eine hinterlüftete Fassade mit vorvergrauter Holzlattenverkleidung ausgeführt. Es bildet sich innerhalb kurzer Zeit eine Schutzpatina von 2 bis 3 Millimetern, die für die außenliegenden Holzoberflächen den wirkungsvollsten und gleichzeitig natürlichsten Holzschutz bietet. Denn über mehrere Jahrzehnte wird das darunterliegende Holz äußerst wirkungsvoll gegen die Wechselwirkungen der Umwelt geschützt. Die Permeabilität, also die Holzatmung wird dabei aber nicht unterbunden. Daher ist vor allem der untere Bereich der Holzfassade auf den Terrassen von Laub und Schnee freizuhalten.

Holzfassaden müssen nicht ein einziges Mal gestrichen werden. Die Voraussetzung wurde durch die Einhaltung der Grundregeln des konstruktiven Holzschutzes im Außenbereich geschaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Montage von Sonnenschutzelementen (Markisen, Pergolen, Sonnensegel o.ä.), welche später an der Fassade befestigt werden sollen, von der Vermieterin untersagt werden. Es werden grundsätzlich alle formalen sichtbaren Veränderungen an den Außenbereichen seitens der Vermieterin untersagt.

### ERG. ZU PUNKT 5: BAUWERK - BAUKONSTRUKTION VON HAUS 3 (HOLZHAUS)

Statische Tragkonstruktion:

Tragende Wände und Stützen werden je nach den statischen Anforderungen in Holzmassivbauweise bzw. Holzriegelbauweise ausgeführt. In den Aufenthaltsräumen werden teilweise Wände mit Sichtholzoberfläche (weiß lasiert) ausgeführt.

Wohnungstrennwände:

Die Wohnungstrennwände werden als mehrschichtige Wände in Holzmassivbauweise mit beidseitiger Vorsatzschale, gespachtelt und mit weißer Innendispersion gemalt, ausgeführt.

**Nichttragende Innenwände:**

Sämtliche nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise in einer Stärke von ca. 10 bis 15 cm hergestellt. Sie werden in der Regel einfach beplankt ausgeführt, stärkere Ausführungen können sich aufgrund der technischen Anforderungen (z.B. in den Sanitärräumen) ergeben.

Da Holz ein lebendiger Baustoff ist, wird darauf hingewiesen, dass es bei nichttragenden Innenwänden in Trockenbauweise zu Rissbildung an Übergängen Wand (Trockenbau) zu Decke (Holz) bzw. Wand (Trockenbau) zu Wand (Holz) kommen kann und hinsichtlich Gewährleistung die Maßtoleranzen lt. ÖNORM 18202 gelten.

Sämtliche Decken- und Balkonplatten werden in Holzmassivbauweise ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen. Stiegenhausdecken und -wände werden mit GKF Platten beplankt. Die Decken in den Wohnungen werden teilweise in Sichtholzqualität ausgeführt (weißlasert).

**ERG. ZU PUNKT 6: WOHNUNG, AUSSTATTUNG**

**ERG. ZU PUNKT A: ALLGEMEINES:**

- Vorräume, Gang, Abstellraum:  
Raumhöhe: In den Aufenthaltsräumen vom EG bis zum 2.OG beträgt die Raumhöhe ca. 2,60 m, in den Dachgeschossen beträgt die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen ca. 2,80 m.  
Abgesehen von den in Punkt 6 angeführten Beschreibungen ergibt sich in den Wohnungen im Haus 3 im Bereich von vereinzelt Unterzügen eine Raumhöhe von 2,10 m bis 2,40 m.

**ERG. ZU PUNKT B: FENSTER, FENSTERTÜREN, SCHIEBETÜREN, FIXVERGLASUNGEN:**

- Fenster und Fenstertüren: Bodentiefe ein- und/oder mehrflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Holz (Lärche, Fichte) mit Alu-Deckschale außen und Dreh-Kippbeschlägen samt ggf. erforderlicher Absturzsicherung. Mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend Bauphysik. Farbe außen anthrazit gemäß architektonischem Gestaltungskonzept und Innen weiß.  
Im Dachgeschoss teilweise großformatige, bodentiefe Hebe-Schiebetüren aus Holz mit Alu-Deckschale außen mit barrierefreier Bodenschwelle zu den Terrassen.

**ERG. ZU PUNKT G: WANDBELAG UND DECKEN:**

- Wohnräume/Wohnküche, Zimmer:  
gespachtelt (Standardverspachtelung Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß.  
Die Standardverspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen.  
Darüber hinaus werden einzelne Wände in Sichtholzqualität (weiß lasiert) ausgeführt. Auch die Decken werden in Sichtholzqualität, (weiß lasiert), teilweise abgehängte Gipskarton-Decken bzw. Gipskarton-Poteries (siehe Raumhöhen).

- Bäder, WC und Abstellräume:  
Raumhöhe: In den Bädern, WCs und Abstellräumen vom EG bis zum 2.OG beträgt die Raumhöhe ca. 2,58 m, in den Dachgeschossen beträgt die Raumhöhe in diesen Räumen ca. 2,78 m.  
Abgesehen von den in Punkt 6 angeführten Beschreibungen ergibt sich in den Wohnungen im Haus 3 im Bereich von vereinzelt Unterzügen eine Raumhöhe von ca. 2,10 m bis ca. 2,40 m.  
Decken: Beplankung mit Gipskartonplatten, gespachtelt (Standardverspachtelung Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß teilweise abgehängte Gipskarton-Decken in Bädern, WCs und Abstellräumen.

**ERG. ZU PUNKT O: BELEUCHTUNG:**

- Beleuchtung: In allen Bädern und WCs werden LED-Aufbauspotlights ausgeführt, Farbe Weiß, Fa. XAL Tube Ceiling weiß.

## 11. ALLGEMEINES ZU WOHNEN IM HOLZHAUS

- Diffusionsoffene Wände sind möglich, auch ganz ohne Dampfbremsschicht. Hinweis: „Atmende Wände“ haben nichts mit der Luftdichtheit eines Gebäudes oder dem Lüften von Räumen zu tun.
- Unversiegelte Holzoberflächen wirken feuchtigkeitsregulierend. Sie können überschüssige Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben.
- Durch seine offenporige Struktur ist Holz in der Lage, Schadstoffe zu binden und kann so zur Verbesserung der Raumluft beitragen. Hinweis: Der gesunde „Hausverstand“ kann dadurch allerdings nicht ersetzt werden. 2 bis 3 Mal lüften am Tag ist weiterhin notwendig, wenn keine Wohnraumlüftungsanlage installiert wurde.
- Eine warme, gemütliche Wohnatmosphäre ist der wahrscheinlich beste Nebeneffekt von Holzoberflächen.

## 12. ÄNDERUNGEN AUßERHALB DES VERTRAGSGEGENSTANDES

Das Bauvorhaben wird nach den baurechtlichen Anforderungen gemäß Baubewilligung errichtet. Die der Errichtung zugrundeliegenden Normen und weiteren Regeln der Technik beziehen sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde, sofern in etwaigen späteren Auswechslungsplanungen nicht explizit anders eingereicht oder in Auswechslungsbescheiden explizit anders angeführt.

Dies betrifft auch die OIB-Richtlinien. Diese werden – sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend gemäß den Festlegungen in der Wiener Bautechnikverordnung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde umgesetzt.

Der Bauherr behält sich das Recht vor, Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage vorzunehmen, jedoch nur unter der Bedingung, dass diese per Vorvertrag mietenden Partei zumutbar sind. Besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte der kaufenden Partei nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

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

Angaben zu Farben beziehen sich auf ein Farbspektrum.