

„Wohnen beim Arsenal“

1030 Wien, Schlechtastraße 4

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

Der Standort nahe dem „Arsenal“ mit seinen eindrucksvollen und historischen Ziegelbauten, Grünanlagen und Forschungseinrichtungen, bietet Lebensqualität und Zukunft. Dies sind ideale Voraussetzungen für eine Wohnhausanlage und ein Studentenwohnheim in Niedrigenergiebauweise.

Anlage

Die MIGRA errichtet eine Wohnhausanlage mit 79 geförderten Mietwohnungen auf 7 Geschossen mit dem Hauptzugang von der Schlechtastraße. Jede der 1- bis 4-Zimmer Wohnungen verfügt über einen privaten Freibereich wie Terrasse, Loggia, Balkon oder Eigengarten. Neben einer Tiefgarage und Einlagerungsräumen werden Zusatzangebote wie Gemeinschaftsraum, Waschküche, Fahrradabstell- und Kinderwagenraum vorgesehen. Der Kleinkinderspielplatz, sowie der Kinder- und Jugendspielplatz machen das Wohnungsangebot auch für Familien attraktiv.

Im Studentenwohnheim sind 210 möblierte Heimeinheiten auf 6 Geschossen geplant. Die Haupteinschließung des Studentenwohnheimes mit seinen hochwertigen Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt über die Gänsbachergasse. Als Betreiber des Studentenwohnheimes konnte die STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG gewonnen werden.

Lage

Die angrenzenden Grünflächen der Kleingartenvereinsanlage (KGV) „Arsenal“ bieten Ruhe und Idylle und das Schutzhaus im Areal lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Als Nahversorger steht ein Verbrauchermarkt in der Nähe zur Verfügung.

Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen in der Gudrun- und Geiselbergstraße in 200-600 m Entfernung runden das Angebot ab.

Sport und Bewegung ist im 200 m entfernten „Tenniszentrum Arsenal“ das ganze Jahr über möglich.

Das aufstrebende „Sonnendviertel“ mit dem „Helmut-Zilk-Park“, südlich vom Hauptbahnhof gelegen, ist über die Gudrunstraße, die Südbahnbrücke und den Arsenalsteg gut erreichbar.

Verkehrsanbindung

Autobus: wenige Schritte zum 69A, welcher den Standort in wenigen Stationen mit dem Hauptbahnhof verbindet

Straßenbahn: rd. 400 m zur Linie 6 und rd. 700 m zur verlängerten Linie D

Radwegeanbindung: über die Arsenalstraße Anbindung an das Radwegenetz zur A23 (Exit St. Marx) rd. 2,8 km.

Termine

- | | | |
|---|---|----------------------|
| - | Baubeginn: | Frühjahr 2019 |
| - | geplante Fertigstellung Studentenwohnheim: | Herbst 2020 |
| - | geplante Fertigstellung Wohnhaus: | Frühjahr 2021 |

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 14.09.2020 **INDEX_4**

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Wien sowie der Bauordnung für Wien inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Die Kellerabteile werden ohne eine Steckdose ausgestattet.

Des Weiteren kommt die ÖNORM B 5019 Hygienerrelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Allgemein
	Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.
1.2.	Fundierung und Abdichtung
	Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton ausgeführt.
1.3.	Außenwände
	Die Außenwände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken
Geschoßdecken	Es werden Decken aus Stahlbeton- oder Fertigteildecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus Schüttung, schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmegegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Photovoltaik-Anlage	Gemäß Wr. Bauordnung wird eine Photovoltaikanlage am Flachdach des Bauteils Studentenwohnheim errichtet und an das Stromnetz des Studentenwohnheimes angeschlossen.
Begehbare Dachflächen	Begehbare Dachflächen werden als wärmegegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE.
Stromzählung	Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen, sowie die Vorzählersicherungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Keller.
2.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch MAGENTA-Telekabel und A1 Telekom. Eine Medienaufschliessung für einen Drittanbieter ist vorgesehen.

2.3.	Aufzug	Im Stiegenhaus ist ein Durchladeraufzug für 8 Personen und 630kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug ist mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet.
2.4.	Heizung	
Wärmeversorgung		Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE.
Wärmemengenzähler		Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen und bleiben während der Vertragsdauer im Eigentum der Wien Energie.
2.5.	Lüftung	
Ausführung		Dezentrale mechanische Abluft-Lüftungsanlage erfolgt mit Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC) und zusätzlicher Grundlüftung (Bad), sowie mech. Einzellüfter bei Kochnischen ohne Fenster. Die Luftnachströmung erfolgt über, in der Außenwand eingebautem, Schalldämmlüfter.
2.6.	Sanitär	
Wasserversorgung		Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung		Das Schmutz- sowie Regen- und Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet.
Kaltwasserversorgung		Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung		Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE. Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Zählerbereitstellung		Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen.
3.	Allgemeinbereiche	
3.1.	Zugang zur Anlage	
Zugangstür Innenhof		Metallkonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
3.2.	Hauseingang / Foyer	
Eingangportal		Metall- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden		Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte.
Wände und Decken		Gespachtelt und gemalt, bzw. abgehängte Decken und Vorsatzschalen nach Erfordernis.
Elektroinstallationen		Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschalten. Beim Eingang befindet sich eine Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung		Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel
3.3.	Stiegenhaus und geschlossene Gänge	
Böden, Stiegenläufe und Podeste (KG bis DG)		Feinsteinzeug mit Sockel.

Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt, bzw. abgehängte Decken und Vorsatzschalen nach Erfordernis
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Zu Allgemeinräumen: Brandschutztüren beschichtet, tw. mit Glasfüllung. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren lt. behördlichem Erfordernis, tw. mit Glasfüllung.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung. Das Stiegenhaus ist mit einer brandfallgesteuerten Druckbelüftungsanlage entsprechend den behördlichen Vorgaben ausgestattet.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird zentral über Dämmerungsschalter und zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
3.4.	Druckbelüftungsraum EG (ca. 3,39 m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt, tw. Gitterwand mit Gittertür
Elektroinstallationen	Installationen für Druckbelüftungsanlage nach Erfordernis
3.5.	Kinderwagenabstellraum im EG (ca. 34,76 m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Wände gespachtelt und gemalt. Wärmedämmung an Decken und Wänden nach Erfordernis
Fenster	Brandschutzfenster (nur offenbar zu Wartungszwecken), Kunststofffenster mit Alu-Deckschale
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre) und Oberkopfschließer, Einbruchhemmung WK 3 (RC3), 5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung WK 3 (RC3),
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung über Zu – und Abluftöffnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
3.6.	Fahrradabstellraum im KG (ca. 104,82 m²)
Böden	Bodenplatte geglättet
Wände und Decken	Wände gespachtelt und gemalt. Wärmedämmung an Decken und Wänden nach Erfordernis
Fenster	Kunststofffenster mit Alu-Deckschale mit vorgesetztem Gitter
Türen	Zum Gang: Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre) und Oberkopfschließer, Einbruchhemmung WK 3 (RC3).5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung WK 3 (RC3). Nach Außen: Metall- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmung WK 3 (RC3), 5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung WK 3 (RC3),
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und/oder stehend nach Erfordernis.
3.7.	Gemeinschaftsraum im EG (ca. 29,64 m²)
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände	Gespachtelt und gemalt.

Decken	Gespachtelt und gemalt.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffenstertür mit Alu-Deckschale
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Glasfüllung mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Zum Gang: Stahlrahmentür mit Glasfüllung und mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Heizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Doppelsteckdosen (kindersicher).
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet. Die Freigabe der Elektroanschlüsse wird über Schlüsselschalter gesteuert.

3.8.	Behinderten-WC (ca. 3,60 m²)
	Ausführung und Ausstattung des Behinderten-WC gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Boden	Feinsteinzeug
Wände	Fliesen bis Zargenoberkante hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Lüftung	Mechanische Entlüftung, Schaltung der mittels Lichtschalter.
Heizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE.
Sanitär	1 Waschtisch, unterfahrbar und behindertengerecht, 1 Hänge-WC behindertengerechte Ausführung entsprechend ÖNORM B 1600 und B 1601,
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis Notrufklingel mit optischer und akustischer Anzeige und Quittiertaste.

3.9.	Waschküche (ca. 11,50 m²)
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Fliesen bis Zargenoberkante hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Fenster	Kunststofffenster mit Alu-Deckschale
Türen	Stahlrahmentür mit Glasfüllung und mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Abluft mechanisch, hygrostatisch geregelt; natürliche Frischluftnachströmung.
Heizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. 2 Niro-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation. 1 Feuchtraumsteckdose
Ausstattung	2 Waschmaschine mit 6kg Fassungsvermögen 2 Wärmepumpentrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über NFC - Kontaktloszahlung.

3.10.	Müllraum (ca. 52,63 m²)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten

	aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach; Frischluftnachströmung über Türe.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.11.	Schleusen zur Garage
Böden	Estrich beschichtet.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt. Wärmedämmung nach Erfordernis
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss, offenbar in Fluchtrichtung.
Lüftung	Be- und Entlüftung entsprechend den Vorschriften.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.12.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen	Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Infrarot-Fernbedienung (Handsender gegen Kautions erhältlich); bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Zuluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor, Wandöffnungen und Lüftungsschächte; die Abluft erfolgt mechanisch über Dach. Die Steuerung und Überwachung der Lüftung erfolgt durch eine CO-Warnanlage. Natürliche Brauchraumlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Die Fundamentplatte wird im Gefälle und der Bodenbelag der Garage als Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Rampen	Der Bodenbelag der nicht überdeckten Garagenein- und -ausfahrt wird in Gussasphalt ausgeführt.
Bodenmarkierungen	„comfort Parking“: Die Kennzeichnung der Stellplätze mit Richtungsvorgabe erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand.
Wände und Decken	Wandflächen im Bereich von Schleusentüren, Fluchttüren und Ausgängen werden gemalt. Die Decken und Wände zu beheizten Räumen werden mit entsprechenden Wärmedämmplatten ausgeführt.
Brandschutz	Zusätzlich zu Löschwasserhydranten werden Anzahl und Art der Feuerlöscher entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutz Türen und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Stromtankstellen	Für Elektrofahrzeuge werden 2 Ladestationen ausgeführt.
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
Entwässerung	Das in der Garage durch abtauende Fahrzeuge, etc. anfallende Wasser wird in Entwässerungsrinnen, die als Verdunstungsrinnen ausgeführt sind, aufgefangen.

3.13.	Haustechnik- Traforaum (ca. 43,32 m²) Haustechnik- NSHV-Raum mit E-Zähler (ca. 24,16 m²) Haustechnik- Wassermessraum (ca. 12,14 m²) Haustechnik- Raum (ca. 38,73 m²)
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.
3.14.	Geräteraum HV in Garage
	Wie Garage Pkt. 3.11.
3.15.	Hausbetreuungsraum im EG (ca. 7,95 m²)
Boden	Feinsteinzeug mit Sockel
Wände und Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Lüftung	Mechanische Grundentlüftung, Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter.
Heizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE.
Sanitär	1 Niro-Ausgussbecken mit KW Anschluss
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, Schaltung über Flächenschalter, Feuchtraum-Aufputzinstallation.
4.	Außenanlagen
Allgemein	Die Außenanlage ist Allgemeinfläche für Wohnhaus und Studentenwohnheim.
Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Ortbeton besenstrich und Betonsteinpflaster mit entsprechendem Gefälle.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile mit Beschichtung.
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern, sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Die Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen werden über eine vollautomatische Beregnungsanlage bewässert. Für Reinigungszwecke stehen Unterflurhydranten zur Verfügung.
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Kleinkinderspielplatz / Kinder- und Jugendspielplatz	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit EPDM und Rindenhäcksel, ansonsten mit wassergebundener Decke und Begrünung.
Pavillon (Studentenwohnheim)	oktogonaler Holzpavillon
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken je nach Erfordernis mittels Mastleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	Die Gesamtanlage wird mit einem Zaun umschlossen und ist durch versperre Türen (Zentralsperre) nur für die Wohnungs- und Studentenwohnheimnutzer zugänglich.
5.	Sonstiges
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Kellerabteil auch den Zugang zur Wohnhausanlage und den wohnungszugeordneten Mietergärten, sowie die Hauseingänge, den Gemeinschaftsraum, die Waschküche, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum, den Elektrozählerraum, den Heizungsschacht und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann mit einem eigenen Schlüssel der Zentralsperranlage die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren werden mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Ausführung der Beschläge in „Grundsicherheit A“ und im EG zusätzlich Beschläge für Fenster und Fenstertüren versperrbar.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Die Ausstattung mit Außenjalousien erfolgt nur dort, wo dies lt. Bauphysik zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung notwendig ist. Ansonsten ist die Ausstattung mit elektrisch betriebenen Außenjalousien gem. Produktvorgaben durch Vermieter nur im EG und DG dem Wohnungsnutzer vorbehalten (Sonderwunsch).
Sonnenschutz innen	Die Ausstattung mit Innenjalousien erfolgt nur dort, wo dies lt. Bauphysik zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung notwendig ist. Ansonsten ist die Ausstattung dem Wohnungsnutzer vorbehalten.
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. den gesetzlichen Bestimmungen und bauphysikalischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
6.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe 2,0m
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel aus Feinsteinzeug, mit eingelegter Dichtung.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit ca.1 cm Bodenabstand. Beschläge in Leichtmetall, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter zwischen Vorraum und Wohnraum mit Glasausschnitt.
6.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche	Laminatfußboden, mit Sockelleiste.
Zimmer / Flur	Laminatfußboden, mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag wie im Zimmer.
Bad und WC	Keramische Fliesen 20/20 cm.

6.6.	Wände	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
Bad		Keramische Fliesen 20/20 cm bis Zargenoberkante ca. 2,05m hoch im Spritzwasserbereich, sonst Fliesensockel.
WC		Fliesensockel wie Bodenfliesen.
6.7.	Decken	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.8.	Loggien und Balkone	
Böden		Stahlbetonplatte im Gefälle mit Beschichtung. Straßenseitig: Entwässerung mit Entwässerungssystem und Notentwässerung. Hofseitig: Entwässerung nach außen über Brüstungsschlitz.
Loggien / Balkonverglasungen		Stahlbetonbrüstungen Sichtbeton mit aufgesetzter fixverglasten Konstruktion
Decken		Stahlbetonplatte Sichtbeton.
Geländer		Stahlbetonbrüstungen mit aufgesetzter Absturzsicherung.
6.09.	Terrassen und Dachterrassen	
Böden		Wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten im Feinrieselbett. Entwässerung über Gully und Rigol und Notentwässerung.
Geländer		Dachgeschoss: Attika mit Stahlgeländer mit Stabausfachungen und teilweiser Verblechung. Erdgeschoss straßenseitig: Stahlbetonbrüstung mit Vollwärmeschutz und Blechabdeckung
6.10.	Mietergärten mit Terrassen	
		Die Mietergärten werden eben hergestellt. Leichte Gefälle bis max. 5% können aufgrund natürlicher Gegebenheiten vorkommen. Größere Niveauunterschiede, wie Böschungen, Sprünge in der Höhenlage, etc. sind in den Planunterlagen dargestellt.
Bodenbelag Terrassen		Betonplatten im Feinrieselbett.
Einzäunung		Maschendrahtzaun Höhe 1,20m, mit versperrbarer Türe (Zentralsperre).
6.11.	Einlagerungsräume	
Böden		Einlagerungsräume und Kellergänge Bodenplatte geglättet.
Wände		Stahlbeton.
Decken		Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten verkleidet.
Türen (zum Gang)		Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre) und Oberkopfschließer, Einbruchhemmung WK 3 (RC3).5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, komplette Beschlaggarnitur in Einbruchhemmung WK 3 (RC3).
Trennwände		System-Trennwände H ca. 2,60m. Türen mit Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung		Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen		Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation. Die Kellerabteile werden ohne eine Steckdose ausgestattet.
7.	Gebäudetechnik	
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom	
Stromzählung		Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE (Einzelvertrag).

7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom																																				
MAGENTA Telekabel	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen Anschluss von MAGENTA-Telekabel zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der von MAGENTA-Telekabel angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und MAGENTA-Telekabel möglich.																																				
A1 Telekom	Anschluss von A1 Telekom im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters, der über den Medienverteiler mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home) versorgt ist. Die Nutzung der von A1-Telekom angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und A1-Telekom möglich																																				
Medienverteiler	Vom Schwachstromverteiler im Vorraum oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für 3 Telekommunikationsanbieter (MAGENTA- Telekabel, A1 Telekom und optionaler Drittanbieter) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.																																				
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle installiert.																																				
Brandschutz	Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.																																				
7.3.	Elektrotechnik - Installationen (ohne Geräte)																																				
Schalter	Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Kreuzschalter, bei mehr als 3 Schaltstellen Taster vorgesehen; Ausschalter für Außenlicht (Terrasse, Loggia, Balkon, etc.) im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und Küche.																																				
Stromkreise	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Wohnungsgröße</th> <th style="text-align: center;">bis 50 m²</th> <th style="text-align: center;">bis 75 m²</th> <th style="text-align: center;">bis 125 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stromkreis für Steckdosen</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Stromkreis für Licht</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>E - Herd</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Geschirrspüler</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Gefriergerät</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Waschmaschine</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Trockner</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">8</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">9</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">11</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 75 m ²	bis 125 m ²	Stromkreis für Steckdosen	2	3	4	Stromkreis für Licht	1	1	2	E - Herd	1	1	1	Geschirrspüler	1	1	1	Gefriergerät	1	1	1	Waschmaschine	1	1	1	Trockner	1	1	1		8	9	11
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 75 m ²	bis 125 m ²																																		
Stromkreis für Steckdosen	2	3	4																																		
Stromkreis für Licht	1	1	2																																		
E - Herd	1	1	1																																		
Geschirrspüler	1	1	1																																		
Gefriergerät	1	1	1																																		
Waschmaschine	1	1	1																																		
Trockner	1	1	1																																		
	8	9	11																																		
Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u> 1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss 1 Stromunterputzverteiler																																				
Auslässe, Steckdosen	<u>Vorraum (inkl. Gang und AN):</u> 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter 1 Lichtschalter 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler 1 Doppelsteckdose bei Leerdose 1 Leerverrohrung für Freilauftüröffner (Top 5, 6, 15, 16, 27, 28, 39, 40, 51, 52, 63, 64, 74, 79) <u>Wohnküche / Kochnische:</u> 1 Deckenauslass 1 Wandauslass für Beleuchtung 3 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank 1 Einfachsteckdose für Gefriergerät 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle																																				

1 Lüftungsanschluss nach Erfordernis (Küchenzeilen ohne Fenster)

Bad:

1 Deckenauslass
 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten
 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner
 1 Lüftungsanschluss

WC:

1 Deckenauslass über Türe
 1 Lüftungsanschluss

Wohnzimmer / Wohnküche:

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

bei Essplatz:

1 Deckenauslass
 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

1 Deckenauslass
 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
 2 Doppelsteckdosen
 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
 1 Doppelsteckdose bei Leerdose

AR:

1 Decken-, oder Wandauslass über Türe

Loggia, Balkon, Terrasse:

1 Wand- oder Deckenauslass
 1 Feuchtraumsteckdose

7.4.	Heizung
Beheizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Geplante Raumtemperaturen entsprechend Ö-Norm H 7500.

7.6.	Sanitäre Einrichtungen
Allgemein	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖNORM B 5019 Hygienerrelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung kommt. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.
Kaltwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern (Fernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE.
Warmwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Warmwasserzählern (Fernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE. Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels verchromter Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Küche bzw. Kochnische	Für Spüle ist ein Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen. Der Geschirrspüleranschluss erfolgt über den Spülenanschluss (Kaltwasser und Ablauf).
Bad	Das Bad ist mit folgenden Sanitär-Einrichtungsgegenständen ausgestattet: Einbaubadewanne, weiß. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. (Dusche statt Wanne in Tops 11, 12, 19, 20, 23, 24, 31, 35, 36, 43, 44, 47, 48, 59, 60, 67, 74.) Einbauduschwanne, weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur; Ausstattung mit Duschwand. Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. (in Tops 11, 12, 19, 20, 23, 24, 31, 35, 36, 43, 44, 47, 48, 59, 60, 67, 74.) Einfach-Waschtisch, Platzvorhalt für 2.Waschtisch bei Wohnungen mit 4 Zimmern (Sonderwunsch) ohne Installation ist vorgesehen. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss.
WC	Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.
Dachterrassen und Mietergärten	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend)

8.	Allgemeine Hinweise
Änderungsvorbehalt	Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Miet-/ Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.
Gewährleistung	Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.

Einrichtung

In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält. Dies ist in der praktischen Erfahrung begründet, dass standardmäßige Spülen und Herde in den, von den Nutzern ausgewählten Einbauküchen in der Regel nicht hineinpassen und dass eine allfällige Refundierung bei Entfall von Spüle und Herd unverhältnismäßig gering wäre. Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich sind selbstverständlich auch nicht in den Kosten einkalkuliert.

M: Der Nutzer verpflichtet sich allerdings, Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich binnen einer Frist von 2 Monaten ab Übergabe der Wohnung auf eigene Kosten zu beschaffen und funktionstüchtig zu installieren.

Sonderausstattung

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausführt werden (siehe Informationsblatt über Sonderwünsche).

Baustellenbegehungen

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

C. Projektteam

Bauherr	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01/ 794 58 - 00
Baubetreuung und Sonderwunschbetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01/ 797 00 DW 442
Verwertung	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01/ 794 58 - DW 115 Fr. Regina Linke
Architekt	Architekt Martin Kohlbauer ZT GmbH Nestroyplatz 1/27 1020 Wien
Konsulent für Haustechnik und Elektro	Ing. Michael Urschler GmbH Unteranger 65 7422 Riedlingsdorf
Konsulent für Statik und Konstruktion	Dr. Karlheinz Hollinsky & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. Münichreiterstraße 25/1 1130 Wien
Konsulent für Bauphysik	Kern + Ingenieure Ziviltechniker GmbH Münichreiterstraße 55/7 1130 Wien
Bauausführender Generalunternehmer	M&R GU GmbH M&R Gewerbepark 1 9560 Feldkirchen