

„Nordbahnhof III 1020 Wien, Nordbahnstr. 43-45, ident Am Tabor 19-21

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



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

Das Neubauprojekt ist Teil des Stadtentwicklungsareals „Nordbahnhof III“ mit bauplatzübergreifenden Frei- und Gemeinschaftsflächen. Bis 2026 entstehen hier insgesamt rund 5.000 neue Wohnungen, 2.500 Arbeitsplätze, Gewerbeflächen und ein 10 Hektar großer Park. Städtebaulicher Rahmen ist der Masterplan „Freie Mitte – Vielseitiger Rand“.

Anlage:

Die MIGRA errichtet gemeinsam mit WOGEM eine Wohnhausanlage mit 247 geförderten Mietwohnungen, davon 127 SMART Wohnungen, verteilt auf 3 Stiegen mit bis zu 11 Geschossen. Die einzelnen Stiegen sind durch die gemeinsame Sockelzone und dem darübergerzogenen „Landschaftsband“ im Fugengeschoss zu einem Baukörper verbunden.

Jede der 1- bis 5- Zimmer Wohnungen verfügt über einen privaten Freibereich wie Terrasse, Loggia oder Balkon. Neben einer Tiefgarage und Einlagerungsräumen werden Zusatzangebote wie Gemeinschaftsraum, Bewegungsraum, Waschküche, Fahrradabstell- und Kinderwagenräume vorgesehen.

Der Kleinkinderspielplatz, sowie großzügig begrünte Freiflächen im Innenhof und „Landschaftsband“ machen das Wohnungsangebot auch für Familien attraktiv. Bewegungsfreudige können sich auf dem bauplatzübergreifenden Sportfeld in der direkt angrenzenden „Freien Mitte“ und auf dem sogenannten „aktiven Band“ austoben. Gewerbeflächen im Erdgeschoss sichern die Nahversorgung.

Soziale Schwerpunkte des Projektes bilden die drei Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche, sowie die Volkshilfe mit den Angeboten „Jobtrain“, „Reparatur-Café“ und dem „Grätzel-Stützpunkt“ einer Art HausbeSORGER für technische und soziale Belange.

Lage:

Zwischen Stephansdom und Donauinsel entsteht Wohnen im größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiet Wiens, auf dem Bauplatz 1A des ehemaligen Nordbahnhofs, in direkter Nähe zu Handelskai, Donau, Praterstern und nur 2,5 km vom Stadtzentrum / Stephansdom entfernt.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: Haltestelle vor dem Haus Linie 0 und Linie 5

Verkehrsknotenpunkt Praterstern mit ÖBB und U1/ U2 ist ebenso fußläufig in 8 min erreichbar.

Radwegeanbindung: direkte Anbindung an das Radwegenetz

Termine:

- **Baubeginn:** Februar 2022
- **geplante Fertigstellung:** März 2024

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 09.01.2024 **INDEX 6**



A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen, sowie die Bestimmungen, der Wohnbauförderung des Landes Wien in der jeweils für das Bauvorhaben gültigen Fassung.

Alle sonstigen technischen Regelwerke, wie z.B. Normen finden auf den Bau und die Ausstattung dann keine Anwendung, wenn sie geltenden Gesetzen widersprechen, oder Bereiche regeln die bereits durch Gesetze oder Verordnungen ausreichend geregelt sind (z.B. Umfang der OIB-Richtlinien), oder nicht dem Stand der Technik entsprechen, bzw. dies nicht ausreichend belegt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Bau und die Ausstattung eine andere als die in technischen Regelwerken vorgesehene Lösung umgesetzt werden kann, sofern diese Lösung technisch gleichwertig ist bzw. unter dem Aspekt des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses besser geeignet erscheint.

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Allgemein
	Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.
1.2.	Fundierung und Abdichtung
	Stahlbetonfundamentplatte; gem. statischer Beurteilung für entsprechende Nutzungsanforderung ausgeführt.
1.3.	Außenwände
	Die Außenwände werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	tlw. Gipskarton-Ständerwände, tlw. Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit wohnungsseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken
Geschoßdecken	Es werden Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung. Untersichten generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, tlw. abgehängte GK-Decken.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Als wärmegegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Als wärmegegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Dachgärten Fugengeschosse	Als wärmegegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Erdreich (mit Torf Beimengung) mit Bepflanzung lt. Freiraumplanung (Kräutergärten, Stauden, Wiesen, Bäume, etc.) ausgeführt.
Entwässerung von Flachdächern Dachausstieg	Innen- bzw. Außenentwässerung mit Notüberläufen. Sichere Zugänglichkeit der Dachflächen für Wartungszwecke und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege; Absturz- bzw. Seilsicherungssystem und Anschlagpunkte auf den Dachflächen.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik – Starkstrom
Stromversorgung / Stromzählung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE. Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen sowie die Vorzählersicherungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Keller. Photovoltaikanlage am Dach Stg.1,2+3,. Verwendung des erzeugten PV-Anlagen Stromes zur Versorgung der Wohn-, Nutz- und sonstigen allgemeinen Bereichen des Hauses. Restmengen die nicht mit der PV Anlage abgedeckt werden können, werden herkömmlich über das öffentliche Stromnetz bereitgestellt. Überschussmengen werden ins öffentliche Stromnetz eingespeist.

2.2.	Elektrotechnik – Schwachstrom
	Die Medienanschlüsse erfolgen durch A1 Telekom, Wien Energie und Magenta.
2.3.	Aufzug
	In den Hauptstiegenhäusern (Stg.1,2+3) ist ein Aufzug für 8 Personen und 630kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug ist mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet. Feuerwehraufzüge werden nach behördlichen Auflagen in den Stiegenhäusern 1 und 3 errichtet.
2.4.	Heizung
Wärmeversorgung Wärmemengenzählung / Absperrung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE. Die Einzelabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit . Die Wärmemengenzähler werden nicht durch den Bauträger eingebaut, sondern vom Wärmelieferungsunternehmen (die Bereitstellungsgebühr wird vom Wärmelieferungsunternehmen jährlich verrechnet).
2.5.	Lüftung
Wohnungen	Abluft-Lüftungsanlage bzw. Entlüftung mittels Einzelventilatoren mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC), sowie Einzellüfter bei Küchenzeilen nach Erfordernis. Die Luftnachströmung erfolgt über mind. einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (Wohn- und/oder Schlafräum).
2.6.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung	Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet. Das Regen- und Oberflächenwasser wird auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE bzw. teilweise über Untertischdurchlauferhitzer.
Zählerbereitstellung	Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht (betrifft nicht Büro und Geschäftslokale). Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen.
2.7.	Erdung und Blitzschutz
	Das Objekt wird mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichsanlage gemäß den letztgültigen gesetzlichen Vorschriften ausgerüstet.
2.8.	Brandschutz
Erste Löschhilfe	Handfeuerlöscher in entsprechender Anzahl und Qualifikation gemäß behördlichen Auflagen und Vorschriften.
Erweiterte Löschhilfe	Erfolgt entsprechend behördlicher Auflagen in Verbindung mit Trockensteigleitungen und Druckbelüftungsanlagen in den Hauptstiegenhäusern Stg.1,2+3 samt vorgelagerten Gängen (Schleusen), automatisch angesteuert über die Brandmeldeanlage (BMA). Ansteuerung von Alarmierungseinrichtungen und Schließen der brand- und rauchabschnittsbildenden Abschlüsse erfolgt über eine zentrale Brandfallsteuerung.
3.	Allgemeinräume
3.1.	Stg. 1, 2 + 3: Stiegenhauseingang im EG (Gang, bzw. Stiegenhaus)
Eingangsportale	Alu- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre),. Stg.2 mit Nebeneingang als gesondertem Fluchtwegausgang.
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte; außen Rigol.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt, tlw. abgehängte GK-Decken.

Elektroinstallationen	Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Druckbelüftungsanlage (DBA)	Beim Stiegenhauseingang befindet sich eine Gegensprechanlage mit Klingeltableau, elektrischem Türöffner und Begeh-Card Leser.
Ausstattung	DBA im Stiegenhaus 1,2,+3 (Stg.1+3 inkl. Foyer). Zu- und Abluft erfolgt über Schächte im Stiegenhaus und/oder Schleuse (Gang). Pro Stiege: Briefkastenanlage und Paketboxen für alle Wohneinheiten der jeweiligen Stiege vor dem Stiegenhauseingang im überdachten Bereich 1 versperrbare Anschlagtafel 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel

3.2.	Stg. 4: Stiegenhaus und vorgelagerter Schleuse
Eingangsportal	selbstschließende Brandschutz- und Rauchabschnittstür lt. behördlicher Erfordernis, beschichtet, mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Fluchtweg aus Garage und Geschäft Stg.2.
Böden, Stiegenläufe und Podeste	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Betonoberfläche, sichtbar, entgratet
Geländer	Ausführung der Geländer (Stiegenlauf, Podeste und Rampe) als Stahlkonstruktion verzinkt oder lackiert mit Handlauf, entsprechend Farbkonzept.
Türen	<u>Gang/Stg.4 (Fluchtweg aus Geschäft Stg.2)</u> : selbstschließende Brandschutz- und Rauchabschnittstüren lt. behördlicher Erfordernis, beschichtet, ohne Zylinderschloss und mit Fluchtwegbeschlag. <u>Geschäft (Fluchtweg aus Geschäft Stg.2)</u> : selbstschließende Brandschutz- und Rauchabschnittstür lt. behördlicher Erfordernis, beschichtet, mit Zylinderschloss (Zentralsperre SPAR), Fluchtwegbeschlag EN1125 bzw. EN179 <u>Tür Stg.4/Schleuse (Fluchtweg aus Garage)</u> : selbstschließende Brandschutz- und Rauchabschnittstür lt. behördlicher Erfordernis, beschichtet, mit Zylinderschloss (Zentralsperre). <u>Tür Schleuse/Garage (Fluchtweg aus Garage)</u> : selbstschließende Brandschutz- und Rauchabschnittstür lt. behördlicher Erfordernis, beschichtet, ohne Zylinderschloss.
Belüftung	Be- und Entlüftung (Rauchabzug) über Oberlicht mit Lüftungslamellen.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet. Fluchtwegs- und Notbeleuchtung nach Erfordernis.

3.3.	Stg.1, 2 +3: Stiegenhaus und vorgelagerter Schleuse (Gang)
Böden, Stiegenläufe und Podeste	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt, tlw. abgehängte GK-Decken.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion verzinkt oder lackiert lt. Farbkonzept mit Handlauf.
Portaltür (Stg.2/Fugengeschoss)	Metall- Glaskonstruktion, Fluchtweg von Fugengeschoss, mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Türen (EG und OG's)	offenstehende, mit brandfallgesteuerte Haltemagneten ausgestattete Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet (ohne Glaslichte) lt. behördlicher Erfordernis. Brandschutz- und Rauchabschnittstüren zu Schleuse (Gang) vor Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen.
Türen (KG)	selbstschließende Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet lt. behördlicher Erfordernis. Stg.1+3: Tür Stg. / Schleuse mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Stg.2: Tür Schleuse / Garage mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Fenster (Stg. 2)	Metall- Glaskonstruktion, öffentlicher Flügel mit Dreh-Kippfunktion mit Sperrfunktion, nur für Wartungszwecke offenbar.
Belichtung und Belüftung	Natürliche Be- und Entlüftung über Druckregelklappe, Belichtung über Dachverglasung und/oder Fenster.
Innenverglasungen	Fixverglaste Metall-Glaskonstruktion zu Allgemeinräumen und Erschließungsgängen gemäß brandschutztechnischem Erfordernis und Verglasung entsprechend Verkehrssicherheit.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung im Stiegenhaus und Gang wird über Bewegungsmelder geschaltet. Fluchtwegs- und Notbeleuchtung nach Erfordernis. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
Druckbelüftungsanlage (DBA)	DBA im Stiegenhaus und vorgelagerter Schleuse (Gang), Zu- und Abluft erfolgt über Schächte im Stiegenhaus und/oder Schleuse (Gang).

3.4.	Erschließungsgänge
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt, tlw. abgehängte GK-Decken.
Portaltür (Stg.3/Fugengeschoss)	Alu- Glaskonstruktion, Fluchtweg von Fugengeschoss mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Türen	Zu den Räumen der Einlagerungsabteile: Brandschutztüren beschichtet. Zu den Schleusen: offenstehende, brandfallgesteuerte Brandschutz- und Rauchabschnittstüren beschichtet (ohne Glaslichte) lt. behördlicher Erfordernis.
Fenster (Sockelgeschoss)	Metall- Glaskonstruktion, öffentlicher Flügel mit Dreh-Kippfunktion mit Sperrfunktion, nur für Wartungszwecke öffentbar.
Belichtung und Belüftung	Natürliche Be- und Entlüftung tlw. über Fenster, Belichtung tlw. über Fenster. Fenster im Stiegenhaus mit Sperrfunktion für Wartungszwecke öffentbar.
Innenverglasungen	Fixverglaste Alu-Glaskonstruktion zu Allgemeinräumen und Stiegenhäuser gemäß brandschutztechnischem Erfordernis und Verglasung entsprechend Verkehrssicherheit.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung im Stiegenhaus und Gang wird über Bewegungsmelder geschaltet. Fluchtwegs- und Notbeleuchtung nach Erfordernis. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
Wohnungseingangstüren	Wohnungseingangstüren zu stiegenhausvorgelegerten Schleusen (Gang) werden mit Freilaufschließer ausgeführt.
3.5.	EG Fahrradabstellräume / Kinderwagenabstellräume
Räume	Stg. 1: Fahrradabstell-, Kinderwagenabstellraum _1 ca. 63m ² , Stg. 2: Kinderwagenabstellraum _2.1 ca.32m ² , Fahrradabstellraum _2.2 ca. 44 m ² , Stg. 3: Kinderwagenabstellraum _3 ca. 20m ² , Fahrradabstellraum _3.2 ca. 156m ² ; Stg. 4: Fahrradabstellraum _4.2 ca. 46m ²
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Sichtbarer Beton ggfs. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Außenportale	wärmegeämmte Metall-Glaskonstruktion, Brandschutztüren mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre) Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf. Vorgelegerte Schleusentüren ohne Zentralsperre, beidseitige Drückergarnitur.
Lüftung / Fenster	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, Bügel stehend und/oder Doppelstock-Fahrradparker.
3.6.	KG Fahrradabstellräume
Räume	Stg. 2: Fahrradabstellraum _2,1 ca. 22m ² ; Stg. 4: Fahrradabstellraum _4.1 ca. 156m ²
Böden	STB versiegelt
Wände und Decken	STB entgratet und Trennwände zur Garage als Stahlbetonbrüstung mit aufgesetzter Alu-Konstruktion, Wärmedämmplatten nach bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Gittertür mit Zylinderschloss (Zentralsperre Büro 1), Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall, Durchgriffsschutz.
Lüftung / Fenster	Be- und Entlüftung über Gitterwände/türen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, Bügel stehend.
3.7.	Gemeinschaftsraum Stg.3 (ca. 207,0m²)
Räume	Gemeinschaftsraum OG 2 und OG 3, Abstellraum OG 2
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände	Gespachtelt und gemalt.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Stiegenlauf	Stahlbeton-Fertigteilstiegen, Tritt- und Setzstufen wie Bodenbelag mit Sockel.
Geländer / Handläufe	Stahlgeländer mit Stabausfachungen, beidseitige Handläufe, verzinkt od. lackiert.
Glasfassade / Portale	Wärmegeämmte Pfosten-Riegel-Alu-Konstruktion. Alu-Portale mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Beschläge innen Türdrücker und außen mit Griffstange.
Fenster	Die Kunststoffenster und Kunststoffenster Türen mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung.

Sonnenschutz	Alle Verglasungen mit Außenjalousiekästen und Ausstattung mit Außenjalousien, elektrisch betrieben.
Innenverglasungen	Metall-Glas-Konstruktion zu Gang und Stgh. mit Fixverglasung, Brandschutz nach Erfordernis.
Türen	Zum Gang: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet.
Anschlüsse	6 Steckdosen (kindersicher). Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet. Küchenstromkreis mit Schlüsselschalter gerichtet für Zentralsperrsystem.
Ausstattung Küchenzeile	mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte und Nischenrückwand; inklusive 2-Plattenkochfeld, Dunstabzug (Umluft), Spüle mit Tropfasse und Armatur, Unterbauleuchte

3.8.	Bewegungsraum Stg.1 (ca. 70,0m²)
Räume	Bewegungsraum und Abstellraum
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände, Decken	Gespachtelt und gemalt.
Portale Aussen	Wärme gedämmte Metall-Glas-Konstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Beschläge innen Türdrücker und außen mit Griffstange.
Fenster/Fenstertüren	Die Kunststoffenster und Kunststoffenstertüren mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung.
Sonnenschutz	Alle Fenster mit Außenjalousiekästen und Ausstattung mit Außenjalousien, elektrisch betrieben.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 6 Steckdosen (kindersicher), 1 A1; 1 Telekom, 1 Schuko UT-Speicher, 1 Raumthermostat, 1 Wandauslass inkl. Beleuchtungskörper im Außenbereich.
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet. Küchenstromkreis mit Schlüsselschalter gerichtet für Zentralsperrsystem.
Ausstattung Küchenzeile	mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte und Nischenrückwand; inklusive 2-Plattenkochfeld, Dunstabzug (Umluft), Spüle mit Tropfasse und Armatur, Unterbauleuchte

3.9.	Waschküche Stg.2 (ca. 53,0m²)
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Gespachtelt und gemalt, keramische Fliesen 1,20m hoch, im Bereich hinter den Geräten.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Fenster	Die Kunststoffenster und Kunststoffenstertüren mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung.
Sonnenschutz	Alle Fenster mit Außenjalousiekästen und Ausstattung mit Außenjalousien, elektrisch betrieben.
Türen	Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Abluft mechanisch, hygrostatisch geregelt; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. Sanitäranschlüsse für Kleinküche gerichtet.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation. Küchenstromkreis mit Schlüsselschalter gerichtet für Zentralsperrsystem.
Ausstattung Küchenzeile	mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte und Nischenrückwand; inklusive 2-Plattenkochfeld, Dunstabzug (Umluft), Spüle mit Tropfasse und Armatur, Unterbauleuchte
Ausstattung	4 Waschmaschinen mit 6kg Fassungsvermögen, 4 Kondensattrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über NFC - Kontaktloszahlung.

3.10.	WC in Waschküche, Gemeinschafts- und Bewegungsraum (je ca. 4,0 m²)
Boden	Feinsteinzeug
Wände	Keramische Fliesen bis ca. Zargenoberkante hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Tür	Türblatt beschichtet mit WC-Beschlag aus Leichtmetall
Lüftung	Einzelventilator mit Grund- und Bedarfslüftung über Lichtschalter, Frischluftnachströmung über Türspalt.

Sanitär	1 Waschtisch, 1 Hänge-WC
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis.
<hr/>	
3.11.	Müllraum
Räume	Stg. 1: Müllraum 1 ca. 84m ² Stg. 2: Müllraum 2 ca. 54m ² Stg. 3: Müllraum 3 ca. 83m ²
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Alu.
Decken	Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach; Frischluftnachströmung über Tür.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
<hr/>	
3.12.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Stg.1+2: Brandschutztüren zu Garagen mit Zylinderschloss, zu Gang ohne Zylinderschloss Stg.3: Brandschutztüren zu Gang mit Zylinderschloss, zu Garage ohne Zylinderschloss
Lüftung	Stg. 1,2,3: Be- und Entlüftung über DBA. Stg.4: stat. Be- und Entlüftung
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
<hr/>	
3.13.	Garage
Zufahrt	Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. mit dem Funkhandsender; bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Betriebslüftung in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor und über Lüftungsschächte.
Böden	Natürliche Brandrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Stiegenlauf	Die Fundamentplatte wird im Gefälle und der Bodenbelag der Garage als Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Geländer / Handläufe	Stahlbetonestiegen, beschichtet
Absturzsicherung	Stahlgeländer mit Stabausfachungen inkl. erforderliche Handläufe, verzinkt
Stellplätze	zwischen den höhenversetzten Stellplätze Absturzsicherung mit STB-Brüstung.
„Comfort Parking“ - Stellplätze	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand oder Boden.
Wände und Decken	Die Kennzeichnung der „Comfort Parking“ - Stellplätze und die Markierung der richtungsgebundenen Anordnung der Kraftfahrzeuge und des gemeinsamen Bereichs zum Ein- und Aussteigen zwischen den Stellplätzen erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung.
Brandschutz	Wandflächen im Bereich von Ausgängen werden gemalt. Die Decken zu beheizten Räumen werden nach bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten ausgeführt.
Elektroinstallationen	Die Anzahl und Art der Feuerlöscher werden entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Stromtankstellen	Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Fluchtwegbeleuchtung	Für Elektrofahrzeuge werden 32 Ladestationen vorgerichtet.
Entwässerung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich. Das in der Garage durch abtauende Fahrzeuge, etc. anfallende Wasser wird in Verdunstungsrinnen aufgefangen.

3.14.	Stg.1 - Haustechnik Niederspannungshauptverteilterraum (ca. 18m²) Traforaum (ca.49m²) Haustechnik - Fernwärmeraum (ca. 46m²) Elektrozählerraum (ca. 17m²)
Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.	
3.15.	Stg.2 - Haustechnik Wasserzählerraum (ca. 18m²) Haustechnik – Fernwärme/kälteraum (ca. 53m²) Elektrozählerraum (ca. 17m²)
Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.	
3.16.	Stg.3 - Haustechnik Haustechnik - Kollektorraum (ca. 7m²) Haustechnik – Fernwärmeraum (ca. 119m²) Elektrozählerraum (ca. 18m²)
Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.	
4.	Außenanlagen
4.1.	Freiraum Erdgeschoss (halböffentlich) Deckenaufbau über Garage Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung nach Erfordernis und Schutzmatte hergestellt. Fußwege, Feuerwehrezufahrt Ortbetonfelder, Pflasterfelder, Betonplattenbelag, Schotterrasen, und Netlonrasenflächen mit entsprechendem Gefälle und Rigole. Außenstiege Stahlbeton-Fertigteile sandgestrahlt und Handläufen verzinkt. Begrünte Flächen Grünflächen werden mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern, sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt. Grünflächenbewässerung Das Gießen der Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen erfolgt über eine automatische Bewässerungsanlage (Tröpfchenbewässerung, Beregnung, Unterflurhydranten). Entwässerung Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigole, bzw. versickerungsfähigen Aufbau entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Beleuchtung Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Bewegungsmelder, bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Ausstattung Fahrradständer verzinkt (tlw. überdacht), „Mobility Point“ Ladestationen für E-Fahrräder, Sitzgelegenheiten, Hängematten Einfriedungen Die Gesamtanlage ist vom Gehsteig freizugänglich und ermöglicht den direkten Zugang zur „Freien Mitte“ mit dem „aktiven Band“.
4.2.	Freiraum Obergeschoss 1-2 (halböffentlich) Deckenaufbau über EG Die Decke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt. Erschließung Außenstiegen als Stahlbeton-Fertigteile sandgestrahlt und Handläufen verzinkt. Fußwege und Plätze Ortbetonfelder und Betonplattenbelag mit entsprechendem Gefälle und Bodenabläufe. Außenstiegen Stahlbeton-Fertigteile sandgestrahlt und Handläufen verzinkt. Pergola Verbindungsbrücke Stg.2+Stg.3 als Stahlbetonkonstruktion mit auskragender Pergolakonstruktion Begrünte Flächen Landschaftstreppe und Grünflächen werden mit Kräuterrasen, Stauden, Sträucher und Bodendeckern, sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt. Grünflächenbewässerung Das Gießen der Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen erfolgt über eine automatische Bewässerungsanlage (Tröpfchenbewässerung, Beregnung, Unterflurhydranten). Entwässerung Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Bewegungsmelder, bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Ausstattung	Sitzgelegenheiten, Liegebänke
Einfriedungen	Der halböffentliche Zugang ist vom Erdgeschoss bis OG2 (Stg.3) über die Freitreppen möglich.

4.3.	Freiraum Fugengeschoss (hausintern)
Deckenaufbau	Die oberste Decke Sockelgeschoss zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Erschließung	Zugang nur für Mieter über Stg. 2+3, bzw. Bewegungsraum Stg.1
Fußwege und Plätze	Ortbetonfelder und Betonplattenbelag mit entsprechendem Gefälle und Bodenabläufe, sowie EPDM Fallschutz im Bereich Kleinkinderspielplatz.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile sandgestrahlt und Handläufe verzinkt.
Begrünte Flächen	Landschaftstreppe und Grünflächen werden mit Kräuterrasen, Stauden, Sträucher und Bodendeckern, sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Das Gießen der Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen erfolgt über eine automatische Bewässerungsanlage (Tröpfchenbewässerung, Beregnung, Unterflurhydranten).
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit Fallschutzmatte.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Bewegungsmelder, bzw. Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhr.
Ausstattung	Sitzgelegenheiten, Hochbeete „urban gardening“
Einfriedungen	Der Zugang ist nur für Mieter über Stg. 2+3 und über den Bewegungsraum Stg.1 vorgesehen.

5.	Sonstiges
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten, dem Kellerabteil, auch die Hauseingänge, den Zugang zum Freiraum Fugengeschoss, die Fahrradabstellräume im EG, die Kinderwagenabstellräume, die Waschküche, den Bewegungsraum, den Gemeinschaftsraum, den Elektrozählerraum, den Heizungsschacht (Heizungszähler) und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann zusätzlich mit einem eigenen Schlüssel der Zentralsperranlage die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge, Stiegenhäuser und Stockwerke analog den behördlichen Vorgaben beschriftet. Bei geförderten Objekten werden zusätzlich Widmungstafeln angebracht.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	<p>Die Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren in den Sockelgeschossen und inkl. dem Fugengeschoss werden mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.</p> <p>Die Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren in den Geschossen ab dem Fugengeschoss werden ohne Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.</p> <p>Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnere Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit.</p> <p>Ausführung der Beschläge für Fenster und Fenstertüren im EG, im 1.OG zum halböffentlichen Freiraum orientiert, sowie in den Fugengeschossen versperrbar.</p>
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz innen	Alle Fenster ohne Innenjalousien
Sonnenschutz außen	Alle Fenster mit Außenjalousiekästen und Ausstattung mit Außenjalousien, elektrisch betrieben.
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitige 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.
Schachtwände	Ausführung entsprechend brandschutztechnischer 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 2,0m
Zargen Wohnungseingangstüren Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung. Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, teilweise mit brandfall-gesteuerte Freilaufürschließer lt. Behördenerfordernis, Türstapel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung. Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluft über gekürztes Türblatt. Beschläge in Leichtmetall, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter zwischen Vorraum und Wohnraum mit Glasausschnitt.
6.5.	Innenstiegen Maisonette-Wohnungen
Ausführung	Stahlbeton-Stiege, Tritt- und Setzstufen aus Laminatfußboden, entsprechend Bodenbelag im Wohnraum.
Geländer	Ausbildung als GK- Brüstung/Wand mit Handlauf. Metall-Handlauf weiß lackiert.
6.6.	Böden
Wohnraum / Wohnküche	Laminatfußboden, mit Sockelleiste weiß.
Zimmer / Flur	Laminatfußboden, mit Sockelleiste weiß.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag wie im Zimmer, mit Sockelleiste weiß;
Bad und WC	Keramische Fliesen 30/30 cm.

6.7.	Wände	
Bad		Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 20/20cm bis Zargenoberkante ca. 2,05m hoch, im Spritzbereich Wanne und Wand hinter Waschtisch.
WC		Fliesensockel wie Bodenfliesen. Bei Handwaschbecken keramische Fliesen 20/20cm bis ca. 1,2m hoch.
6.8.	Decken	
		Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.9.	Loggien Sockelgeschosse (eingeschnitten in Fassade)	
Böden		tlw. Wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten im Feinrieselbett. tlw. Stahlbetonplatte im Gefälle und Betonplatten im Feinrieselbett . Entwässerung über Gully mit Entwässerungssystem.
Decken		Stahlbetonplatte gemalt.
Seiten- und Trennwände		Stahlbetonwand mit Wärmedämmverbundsystem
Geländer		Flachstahlgeländer verzinkt, teilweise Blumentröge mit Befüllung und Bepflanzung.
6.10.	Loggien/Terrasse im Fugengeschoß	
Böden		Wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten im Feinrieselbett. Entwässerung über Rigole, bzw. Gully mit Entwässerungssystem.
Decken		Stahlbetondecke mit Wärmedämmverbundsystem.
Seiten- und Trennwände		Fertigteilelement gemalt.
Geländer		Wärmedämmte Attikakonstruktion und Flachstahlgeländer verzinkt
6.11.	Loggien ab Fugengeschoß (vor Hauptfassade)	
Böden		Stahlbetonplatte im Gefälle mit Beschichtung. Entwässerung über Rigol tlv. mit Entwässerungssystem (zum öG), tw. nach außen abtropfend (hofseitig).
Decken		Fertigteil -Stahlbetonplatte gemalt.
Seiten- und Trennwände		Fertigteilelement gemalt.
Geländer		Flachstahlgeländer verzinkt
6.12.	Balkone	
Böden		Stahlbetonplatte im Gefälle mit Beschichtung. Entwässerung über Rigol mit Entwässerungssystem bzw. nach außen abtropfend.
Geländer		Flachstahlgeländer verzinkt
6.13.	Einlagerungsräume (verteilt auf Kellergeschoß und Obergeschosse)	
Böden		Einlagerungsräume der Wohnungen: Estrich, bzw. Bodenplatte flügelgeglättet unversiegelt. Gänge: Estrich, bzw. Bodenplatte flügelgeglättet staubfrei versiegelt.
Wände		Stahlbeton, tlv. Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Decken		Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. bauphysikalischem Erfordernis.
Türen (zum Stiegenhaus)		Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmend Sicherheitsbeschlag, Verriegelung über Türdrücker, innen und außen mit Knauf aus Leichtmetall.
Trennwände		System-Trennwände mit Holzlattung, Türen mit Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung		statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen		Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation. Die Einlagerungsmöglichkeiten werden ohne eine Steckdose ausgestattet.
Brandschutz		Nach Behörden Auflagen.
7.	Gebäudetechnik	
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom	
Allgemein		Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der

Stromzählung	Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIENER NETZE (Einzelvertrag).
---------------------	--

7.2.	Elektrotechnik - Schwachstrom
Magenta und Wien Energie	Anschlüsse für Magenta und Wien Energie als Infrastruktur- Medienanbieter befinden sich im Medienverteiler im Vorraum. Eine Leerverrohrung mit Vorspann ermöglicht rasche Anbindung bis ins Wohnzimmer. Die Nutzung der von Magenta und Wien Energie angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und Magenta 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 Telekommunikationsanbieter (Magenta, A1 Telekom und Wien Energie) 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 Klingeltabelleau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle installiert. In Maisonette-Wohnungen wird zusätzlich eine 2. Innensprechstelle im 2. Geschoß 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.																																																		
Stromkreise	<table> <thead> <tr> <th>Wohnungsgröße</th> <th>bis 50m²</th> <th>bis 75m²</th> <th>bis 125m²</th> <th>ab 125m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stromkreis für Steckdosen</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Stromkreis für Licht</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>E-Herd</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Geschirrspüler</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Kühl-,Gefrierkombigerät</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Mikrowelle</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Waschmaschine</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Handtuchheizkörper Bad</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>GESAMT</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>12</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungsgröße	bis 50m ²	bis 75m ²	bis 125m ²	ab 125m ²	Stromkreis für Steckdosen	2	3	4	5	Stromkreis für Licht	1	1	2	2	E-Herd	1	1	1	1	Geschirrspüler	1	1	1	1	Kühl-,Gefrierkombigerät	1	1	1	1	Mikrowelle	1	1	1	1	Waschmaschine	1	1	1	1	Handtuchheizkörper Bad	1	1	1	1	GESAMT	9	10	12	13
Wohnungsgröße	bis 50m ²	bis 75m ²	bis 125m ²	ab 125m ²																																															
Stromkreis für Steckdosen	2	3	4	5																																															
Stromkreis für Licht	1	1	2	2																																															
E-Herd	1	1	1	1																																															
Geschirrspüler	1	1	1	1																																															
Kühl-,Gefrierkombigerät	1	1	1	1																																															
Mikrowelle	1	1	1	1																																															
Waschmaschine	1	1	1	1																																															
Handtuchheizkörper Bad	1	1	1	1																																															
GESAMT	9	10	12	13																																															

Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u> 1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss 1 Stromunterputzverteiler
Auslässe, Steckdosen	<u>Vorraum:</u> 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter 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 <u>Küche / Kochnische:</u> 1 Deckenauslass 1 Wandauslass für Beleuchtung 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose für Kühl-,Gefrierkombigerät 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle 1 Lüftungsanschluss nach Erfordernis

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Lüftungsanschluss
- 1 Fixanschluss für Handtuchheizkörper

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Lüftungsanschluss über Nachlaufrelais

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
 - 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
 - 3 Einfachsteckdosen
 - 1 Leerdose mit Vorspann zum Medienverteiler für Magenta bzw. Wien Energie und
 - 1 Doppelsteckdose
 - 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 Raumthermostat Fußbodenheizung je Wohnung und je Geschoß (Maisonetten)

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

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

Flur im Obergeschoß bei Maisonetten:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Raumthermostat Fußbodenheizung
- 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür

Stiege bei Maisonetten:

- 1 Wandauslass

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Wandauslass (ohne Beleuchtungskörper)
- 1 Feuchtraumsteckdose

7.4.**Heizung****Fußbodenheizung**

Raumtemperaturen entsprechend ÖNORM H 7500.
Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Fernwärme Wien Anschluss. Situierung der Thermostatsteuerung in der Wohnküche und des Heizungsverteilers vorrangig im Abstellraum oder Vorraum oder Zimmer.

**Handtuchheizkörper
Wärmemengenzählung**

Handtuchheizkörper im Bad; elektrisch betrieben.
Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Fernablesung).
Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzel-Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.
Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE.

7.5.**Lüftung****Bad und WC**

Grundentlüftung aller Bäder, Bad/WC und WC/Duschen mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung im Baderfolgt mittels Hygrostatsteuerung oder Ein-/Ausschalter.

Küchen / Kochnischen ohne öffnenbare Fenster	Entlüftung der WCs mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung erfolgt mittels Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Kochnischen in Wohnküchen ohne öffnenbare Fenster erhalten gegebenenfalls einen mechanischen Einzelentlüfter die Schaltung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter. Der Anschluss einer Dunstabzugshaube an den Sammelstrang ist wegen der Beeinträchtigung anderer Bewohner nicht gestattet.
Schalldämmlüfter	Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet. Luftnachströmung für die dezentrale Abluftanlage über mindestens einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter .

7.6.	Sanitäre Einrichtungen
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.
Absperrung / Zähler	Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche.
Küche bzw. Kochnische	Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen.
Badewanne	tlw. Einbaubadewanne weiß, Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Dusche	tlw. Einbauduschwanne Stahlblech weiß emailliert, Ab- und Überlaufgarnitur; Ausstattung ohne Duschwand. Einhand-Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Waschtisch	Einfachwaschtisch, Sanitärporzellan weiß, Größe ca. 60/50 cm, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Reiner Platzvorhalt (strichliert, ohne Ausstattung und Vorinstallation) für zusätzlichen 2. Waschtisch ist in folgenden Wohnungen vorgesehen: Stg. 3 Tür 015 und Stg. 1 Tür 045.
Waschmaschine	tlw. gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon,
WC	Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.
Handwaschbecken	Alle Maisonette-Wohnungen und E-Typ Wohnungen sind mit 2 WC's ausgestattet. Handwaschbecken, Sanitärporzellan weiß, Größe ca. 45/35 cm, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer in zusätzlichen WC's von Maisonette-Wohnungen und E-Typ Wohnungen.

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 Mieterträgen 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.

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 als auch zeitlich möglich sind 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 Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 79 458- 0
	WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H. Strohblumengasse 112 1220 Wien Tel.Nr. +43 1 280 99 55-30
Baubetreuung	ARWAG Baurträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 797 00 DW 404
Verwertung	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 79 458- 0
Architekt	querkraft architekten Börseplatz 2 1010 Wien Tel.Nr. +43 1 548 77 11
Konsulent für Haustechnik/Elektrotechnik	IDK – ENGINEERING GmbH Mariasdorf 87 7433 Mariasdorf Tel.Nr. +43 1 544 66 11
Konsulent für Statik und Konstruktion	Dorr- Schober & Partner ZT GmbH Linke Wienzeile 10/3 1060 Wien Tel.Nr. +43 1 587 61 31
Konsulent für Bauphysik	Kern+Ingenieure ZT GmbH Münichreiterstraße 55/7 1130 Wien Tel.Nr. +43 1 990 01 49
Bauausführender Generalunternehmer	ÖSTU-STETTIN Hoch- und Tiefbau GmbH Niederlassung Wien Ungargasse 64/3 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 512 87 64 372