

„GES74“

1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße 74

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

TOP 1-8; 12-19; 26-33; 40-43; 47-53



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

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht nahe der Lobau und südlich der Seestadt Aspern das aufstrebende Stadtentwicklungsgebiet – Flugfeldstraße. Im ersten Schritt werden 750 Wohneinheiten realisiert.

Anlage

Die MIGRA errichtet eine Wohnhausanlage mit rund 53 Wohneinheiten. Jede der 1 bis 4 Zimmer Wohnungen verfügt über großzügige private Freibereiche, in Form von Terrassen, Loggien oder Eigengärten. Neben einer Tiefgarage und Einlagerungsräume, werden Zusatzangebote wie Gemeinschaftsraum, Waschsalon, Fahrradabstell- und Kinderwagenraum geboten.

Der bestehende Supermarkt auf der östlichen Nachbarliegenschaft liefert bereits heute alles für den täglichen Bedarf. Der Kleinkinderspielplatz in der eigenen Anlage, sowie der Jugendspielplatz und der Kindergarten in der westlichen Nachbarliegenschaft, macht das Wohnungsangebot vor allem für Familien besonders attraktiv.

Lage

- nur wenige Minuten entfernt von der Seestadt Aspern, die zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten bietet
- Nähe Naturschutzgebiet Lobau
- verschiedene Schulen in der näheren Umgebung

Verkehrsanbindung

- Autobus: 26A, Station Flugfeldstraße in 160 m Entfernung
- U-Bahn: U2-Station Aspernstraße in 2 km Entfernung
- Autobahn: A23 (Exit Stadlau) 4 km

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 21.05.2021 **INDEX E**

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen, 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.

Explizit weisen wir darauf hin, dass die ÖVE/ÖNORM E8015 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden“, nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Die Einlagerungsmöglichkeiten werden ohne eine Steckdose ausgestattet.

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Allgemein
	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 Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Nicht begehbare Dachflächen werden als wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung oder Bekiesung ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Begehbare Dachflächen werden als wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.
Dachgärten	Dachgärten werden als wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Erdreich (mit Torf Beimengung) als Rasenfläche ausgeführt.
Steildächer	Steildächer werden mit Blecheindeckung, Hängerinnen und Schneefängen 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, A1 Telekom und SAT.
2.3.	Aufzug
	Im Hauptstiegenhaus 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.
2.4.	Heizung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Wärmelieferanten.
Wärmemengenzählung	Die Einzelabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit. Die Wärmemengenzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen.
2.5.	Lüftung
Ausführung	Mechanische Abluft-Lüftungsanlage mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC). Luftnachströmung für die Abluftanlage über in der Außenwand eingebaute Schalldämmlüfter.
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 Oberflächenwasser wird auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Wärmelieferanten. Die Warmwasserabspernung 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.	Hauseingänge
Eingangportal	Alu- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Elektroinstallationen	Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet. Beim Eingang befindet sich eine Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Haupteingang Straße: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten

1 versperrbare Anschlagtafel
 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche
 1 feuerfester Mistkübel

3.2.	Stiegenhäuser und geschlossene Gänge
Böden, Stiegenläufe und Podeste (UG bis DG)	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Zum Keller: Brandschutztüren beschichtet. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren lt. behördlichem Erfordernis.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung sowie eine Druckbelüftungsanlage im Straßentrakt
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung wird zonenweise über Bewegungsmelder mit integriertem Dämmerungsschalter geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
3.3.	Erschließungsbrücke
Böden	Beschichtung mit Sandeinstreuung.
Brüstung	Stahlbeton
Decken	Stahlbeton
Fenster	Verglasung mit Öffnungsmöglichkeit zum reinigen
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung mittels Lamellenöffnung
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung wird zonenweise über Bewegungsmelder mit integriertem Dämmerungsschalter geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt.
3.4.	Fahrrad- (ca. 76m²) und Kinderwagenabstellraum (ca. 18m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt oder Wärmedämmplatten.
Türen	Brandschutztüren 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.
3.5.	Gemeinschaftsraum (ca. 61m²)
Böden	Kunststoff-Boden mit Sockelleiste.
Wände	Gespachtelt und gemalt.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Fenster	Isolierverglasung mit Innenjalousien
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 5 Steckdosen (kindersicher) im Raum, 5 Steckdosen für Kleinküche.
Ausstattung	Kleinküche mit Spüle und über Zeitschaltuhr gesteuertem Kochfeld.

3.6	Barrierefreies-WC (ca. 4m²)
Ausstattung	Ausführung und Ausstattung 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 Grundentlüftung, Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter, Frischluftnachströmung über Zuluftgitter.
Sanitär	1 Waschtisch, unterfahrbar und behindertengerecht, 1 Hänge-WC behindertengerechte Ausführung entsprechend ÖNORM B 1600 und B 1601.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, 1 Feuchtraumsteckdose Notrufklingel mit Zugschnur und Warnleuchte außerhalb.
3.7.	Waschküche (ca. 17m²)
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Keramische Fliesen 1,20m hoch, im Bereich hinter den Geräten.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Abluft mechanisch, hygrostatisch geregelt; Frischluftnachströmung.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. 1 Niro-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; 1 Feuchtraumsteckdose mit Klappdeckel; 2 Feuchtraumsteckdosen für Wäschetrockner; 2 CEE Anschlüsse für Waschmaschinen
Ausstattung	2 Waschmaschinen mit 6kg Fassungsvermögen 2 Kondensattrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über NFC - Kontaktloszahlung.
3.8.	Müllraum (ca. 50m²)
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.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Ausstattung	Müllgefäße gemäß Festlegung MA48
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.9.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt oder. Wärmedämmplatten.
Türen	Brandschutztüren mit Zylinderschloss.
Lüftung	Be- und Entlüftung entsprechend den Vorschriften.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.

3.10.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen (über Garageneinfahrt in der Groß-Enzersdorfer Straße 66-72)	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 Kaution erhältlich); bei der Ausfahrt wird das Tor automatisch geöffnet.
Be- und Entlüftung	Die Zu- und Abluft (Betriebslüftung) in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über Lüftungsschächte; Natürliche Braundrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Die Fundamentplatte wird im Gefälle und der Bodenbelag der Garage als Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Rampen (Groß-Enzersdorfer Straße 66-72)	Der Bodenbelag der nicht überdeckten Garagenein- und -ausfahrt wird in Gussasphalt ausgeführt und mit einer elektrischen Rampenheizung (bewitterter Bereich) ausgestattet.
Bodenmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze 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 zu beheizten Räumen werden mit entsprechenden Wärmedämmplatten ausgeführt.
Brandschutz	Die Anzahl und Art der Feuerlöscher werden 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 „E-Solution“	4 Stück Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge gem. den gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen (Modell der Wien Energie).
Fahrradabstellmöglichkeit (ca. 38m ² & ca. 37m ²)	Von der Garage abgegrenzter und versperrbarer Bereich zum Abstellen von Fahrrädern.
Lager Betrieb (ca. 5,5m²)	Versperrbare Lagerfläche, ausschließlich für den Hausbetrieb.
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.
3.11.	Kollektorgang (ca. 87m²)
Oberflächen	Stahlbeton
Ausstattung	Elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Aufputzinstallation, 1 Steckdose; Aufstiegsleiter und Fluchtwegsbeleuchtung; Ver- und Entsorgungsleitungen.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung
Öffnungen	Versperrbar, gem. behördlichen Vorgaben.
3.12.	Haustechnik-Wasserzählerraum (ca. 11m²) Haustechnik-Heizraum Groß-Enzersdorfer Straße 66-72 (ca. 78m²) Haustechnik-Elektorraum (ca. 10m²)
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Wärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.
3.13.	Hausbesorger (ca. 12m²)
Boden	Feinsteinzeug
Decke	Wärmedämmplatten
Wände	Stahlbeton, im Deckenanschluss Wärmedämmplatten
Fenster	Isolierverglasung

Tür	Brandschutztüren mit Türschließer
Ausstattung	Ausgussbecken mit Wasseranschluss, elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation, 3 Feuchtraumsteckdosen

4. Außenanlagen

Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Asphaltfeinbeton 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.
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz; (auf Eigengrundstück)	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit Fallschutzmatten, ansonsten mit wassergebundener Decke und Begrünung.
Kinder- & Jugendspielplatz (Groß-Enzersdorfer Straße 66-72)	Mitbenutzung der entsprechenden Spielplatzanlage. Ausgestattet mit entsprechenden Spielgeräten und Sitzbänken.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken je nach Erfordernis mittels Mastleuchten, Wand- und Deckenleuchten, Pollerleuchten und Orientierungsleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	Der Zugang ist offen gestaltet.

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 Hauseingang, die Waschküche, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum, den Gemeinschaftsraum, den Elektrozählerraum 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 3-Scheiben-Isolierverglasung- Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren werden mit Alu-Deckschale ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster bzw. Fenstertür mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Die Fenstertüren werden wo notwendig mit einer Metallkonstruktion als Absturzsicherung versehen. Ausführung der Beschläge in „Grundsicherheit A“ und im EG zusätzlich Beschläge für Fenster, und Fenstertüren versperrbar.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Wohnungsfenstern werden 1-teilige elektrisch betriebene Außenjalousien mit Funksteuerung hergestellt. Eine Funksteuerung pro Zimmer. Im Erdgeschoß werden 1-teilige elektrisch betriebene Rollläden mit Funksteuerung hergestellt. Eine Funksteuerung pro Zimmer.
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 Allgemein	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe 2,00m (ohne Paneel).
Türhöhen 4.OG & DG Straßentrakt	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe 2,00m (ohne Paneel) in Abhängigkeit der Raumhöhen und eventuellen Kühlgeräten.
Türhöhen DG Hoftrakt	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe 2,10m (ohne Paneel) in Abhängigkeit der Raumhöhen und eventuellen Kühlgeräten.
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel aus Feinsteinzeug.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad gekürzt für Zuluftschlitz. Beschläge in Edelstahl, Bad und WC mit WC-Beschlag.
6.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche	Parkett verklebt, mit Sockelleiste.
Zimmer / Flur / Vorraum	Parkett verklebt, mit Sockelleiste.
Abstellraum	Parkett verklebt, mit Sockelleiste. Bei Waschmaschinenanschluss Fliesen samt Sockel
Bad und WC	Fliesen 30/60 cm.

6.6.	Wände	
		Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
Bad		Fliesen 30/60 cm bis Zargenoberkante ca. 2,05m hoch.
WC		Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,20m hoch.
6.7.	Decken	
		Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.8.	Loggien	
Böden		Stahlbetonplatte im Gefälle mit Holzrost. Entwässerung nach vorne abtropfend, bzw. Entwässerungssystem.
Seiten- und Trennwände		Stahlbeton oder Stahlkonstruktion mit Blech oder Paneelfüllung.
Deckenuntersicht		Stahlbeton
Geländer		Stahlgeländer verzinkt mit Stabausfachungen.
6.9.	Balkone	
Böden		Stahlbetonplatte im Gefälle mit Holzrost. Entwässerung nach vorne abtropfend, bzw. Entwässerungssystem.
Seitenwände		Stahlbeton oder Stahlkonstruktion mit Blech oder Paneelfüllung.
Deckenuntersicht		Stahlbeton
Geländer		Stahlgeländer verzinkt mit Stabausfachungen.
6.10.	Dachterrassen	
Böden		Wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Keramikplatten 60/60 cm mit Steinoptik.
Seiten- und Trennwände		Stahlbeton oder Stahlkonstruktion mit Blech oder Paneelfüllung.
Geländer		Stahlgeländer verzinkt mit Stabausfachungen.
6.11.	Eigengärten mit Terrasse	
		Die Eigengärten 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. Aufstellplatz für Gerätehütte (ca. 2,50m x 2,50m), erforderliche Unterkonstruktionen sind durch den Nutzer selbst zu errichten. Situierung gemäß Vertragsplan.
Deckenuntersicht		Stahlbeton
Bodenbelag Terrasse		Betonplatten im Feinrieselbett inkl. umlaufender Raseneinfassungssteinen.
Einzäunung		Maschendrahtzaun Höhe 1,20m, mit versperrbarer Gartentür (Zentralsperre).
6.12.	Einlagerungsmöglichkeiten	
Böden		Einlagerungsmöglichkeiten Estrich unbehandelt. Gänge Estrich beschichtet.
Wände		Stahlbeton.
Decken		Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten.
Lüftung		Natürliche Be- und Entlüftung
Türen (zum Stiegenhaus)		Brandschutztüren 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).
Trennwände		Raumhohe System-Trennwände. Türen mit Vorhängeschloss (Zentralsperre). Top 40, 41, 42, 43 mit Drückergarnitur (Zentralsperre).
Elektroinstallationen		Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputz Installation. In der Einlagerungsmöglichkeit selbst ist keine weitere Beleuchtung und auch keine Steckdose vorgesehen. Top 40, 41, 42, 43 mit Beleuchtung und Steckdose, Absicherung im Zählerraum.

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 Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.																																										
Stromzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIENER NETZE (Einzelvertrag).																																										
7.2. Elektrotechnik - Schwachstrom																																											
SAT-Anlage	Es wird auf dem Dach eine Anlage zum Empfang von SAT- Astra 19,2°, Hotbird 13° und Türksat 42° zur Verfügung gestellt. Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen SAT-Anschluss im Wohnraum (SAT-Receiver ist durch den Nutzer selbst beizustellen) zur Verfügung gestellt. Weitere, der Zimmeranzahl entsprechende Anschlusskabel sind im Medienverteiler enthalten.																																										
Magenta	Ein Anschluss von Magenta-Telekabel im Wohnraum, lt. Vorgaben des Anbieters, wird 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 Telekommunikationsanbieter (Magenta- Telekabel, A1 Telekom und SAT-Anlage) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsnutzer selbst herzustellen bzw. direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.																																										
Gegensprechanlage	Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle installiert.																																										
Brandschutz	Rauchwarnmelder 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.																																										
Stromkreise	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmeranzahl</th> <th>bis 2</th> <th>ab 3 bis 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>F1.1 Geschirrspüler</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.2 Waschmaschine</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.3 E-Heizkörper Bad</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.4 Küche. Arbeitsschuko</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.5 Licht + Schuko. VR. BAD. WC. AR</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.6 Licht + Schuko. Zimmer 1+2</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.7 FBH</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F1.8 Licht + Schuko. Zimmer 3+4</td> <td>-</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F2.1 – F2.3 E-Herd</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F2.4 Mikrowelle</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F2.5 Kühlschrank / Gefriergerät</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F2.6 Licht + Schuko. Wohnküche. Außenbereich</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>F2.7 DG + 4.OG Kühlanlage</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>	Zimmeranzahl	bis 2	ab 3 bis 4	F1.1 Geschirrspüler	x	x	F1.2 Waschmaschine	x	x	F1.3 E-Heizkörper Bad	x	x	F1.4 Küche. Arbeitsschuko	x	x	F1.5 Licht + Schuko. VR. BAD. WC. AR	x	x	F1.6 Licht + Schuko. Zimmer 1+2	x	x	F1.7 FBH	x	x	F1.8 Licht + Schuko. Zimmer 3+4	-	x	F2.1 – F2.3 E-Herd	x	x	F2.4 Mikrowelle	x	x	F2.5 Kühlschrank / Gefriergerät	x	x	F2.6 Licht + Schuko. Wohnküche. Außenbereich	x	x	F2.7 DG + 4.OG Kühlanlage	x	x
Zimmeranzahl	bis 2	ab 3 bis 4																																									
F1.1 Geschirrspüler	x	x																																									
F1.2 Waschmaschine	x	x																																									
F1.3 E-Heizkörper Bad	x	x																																									
F1.4 Küche. Arbeitsschuko	x	x																																									
F1.5 Licht + Schuko. VR. BAD. WC. AR	x	x																																									
F1.6 Licht + Schuko. Zimmer 1+2	x	x																																									
F1.7 FBH	x	x																																									
F1.8 Licht + Schuko. Zimmer 3+4	-	x																																									
F2.1 – F2.3 E-Herd	x	x																																									
F2.4 Mikrowelle	x	x																																									
F2.5 Kühlschrank / Gefriergerät	x	x																																									
F2.6 Licht + Schuko. Wohnküche. Außenbereich	x	x																																									
F2.7 DG + 4.OG Kühlanlage	x	x																																									

UnterputzverteilerVorraum oder Abstellraum:

- 1 Schwachstrom für Medienversorgung mit Netzanschluss und 3-fach Steckdosenverteiler.
- 1 Strom.

Auslässe, SteckdosenVorraum:

- 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

Küche / Kochnische:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose für Kühlschrank & Gefriergerät
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A)
- 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Anschluss für Handtuchtrockner

WC:

- 1 Wandauslass über Türe oder bei abgehängten Decken ein Deckenauslass

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Einfachsteckdosen

- 1 TV-Steckdose von Telekabel
- 1 Doppelsteckdose
- 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 SAT ZF TV-Steckdose

- 1 Anschluss Kühlanlage Wohnungen; im 4.OG Anschluss vorbereitet

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
- 1 SAT ZF TV-Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler

- 1 Anschluss Kühlanlage Wohnungen; im 4.OG Anschluss vorbereitet

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Wand- oder Deckenauslass inkl. Außenwandleuchte
- 1 Feuchtraumsteckdose

7.4. Heizung	
Beheizung	Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE. Raumweise Regelung der Fußbodenheizung mittels Raumthermostat. Beheizung im Bad über Fußbodenheizung und zusätzlich mittels Handtuchheizkörper und E-Patrone über Schalter.
Wärmemengenzählung	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. Kühlung	
4.OG Straßentrakt	Die Kühlung der Wohnungen ist vorbereitet für Kühl- Umluftgeräte. Vorgesehene Aufstellung der Kühl-Außengeräte am Dach. Notwendige Dachdurchführungen und Leitungsführungen zur und in die Wohnung vorbereitet.
DG Straßen- & Hoftrakt	Die Kühlung der Wohnungen erfolgt mittels Kühl- Umluftgeräten. Aufstellung der Kühl-Außengeräte am Dach inklusive aller Dachdurchführungen und Leitungsführungen zur und in die Wohnung.
7.6. Lüftung	
Bad und WC	Dezentrale mechanische Entlüftung. Die Grundentlüftung erfolgt im Bad im Dauerbetrieb. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter im Bad; - bei mechanischen Einzellüftern hygrostat-gesteuert. Bedarfslüftung im WC mit dem Lichtschalter.
Küchen/ Kochnischen ohne offenbare Fenster	Ausgestattet mit mechanischem Einzelentlüfter, eingebunden in einen Sammelstrang; die Schaltung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter. Der Anschluss einer Dunstabzugshaube an den Sammelstrang ist wegen der Beeinträchtigung anderer Bewohner nicht gestattet. Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet.
Schalldämmlüfter	Luftnachströmung für die Abluftanlage über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter. In der Regel im Wohnraum, sowie zusätzlich in Aufenthaltsräumen mit bauphysikalischer Relevanz.
7.7. 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 Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Küche bzw. Kochnische	Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasseranschluss und Ablaufanschluss vorgesehen.
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.

	Waschtisch. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Waschmaschine	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss, Lage lt. Plan.
WC	Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß, Handwaschbecken weiß.
Dusche	Duschtasse weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur; Ausstattung mit Duschwand, Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Loggien, Balkone, Dachterrassen und Eigengärten	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Loggien, Balkonen, Dachterrassen und Eigengärten.

8. Allgemeine Hinweise

Änderungsvorbehalt	<p>Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt.</p> <p>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.</p> <p>Im Speziellen können die den Miet-/ Kaufverträgen zugrundeliegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichten und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.</p>
Gewährleistung	Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.
Einrichtung	<p>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.</p>
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 Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel. Nr. +43 1 797 00 Projektleiter: <u>Hr. BM Ing. Oschowitz Dietmar, Johann</u>
Verwertung	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. +43 1 79 458 - 115 Verwertung: Fr. Linke
Architekt	HD Architekten ZT GmbH Storchengasse 1 1150 Wien
Konsulent für Haustechnik	Ing. Dieter Karner GmbH Siebenbrunnengasse 84/5 Wien 1050
Konsulent für Elektrotechnik	Ing. Dieter Karner GmbH Siebenbrunnengasse 84/5 Wien 1050
Konsulent für Statik	Dorr-Schober & Partner ZT GmbH Linke Wienzeile 10/3 1060 Wien
Konsulent für Bauphysik	Kern+ Ingenieure ZT GmbH Münichreiterstraße 55/7 1130 Wien
Bauausführender Generalunternehmer	Hazet Bauunternehmung GmbH Oberlaaerstraße 276 1230 Wien
Sonderwunschbetreuung	Hazet Bauunternehmung GmbH Oberlaaerstraße 276 1230 Wien Tel.Nr. +43 664 395 117 9