

„Wohnanlage Erdbergstraße“

1030 Wien, Erdbergstraße 216A / Stiege 1

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Eigentum freifinanziert



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

In Nähe zu den **Gasometern** mit vielfältiger Infrastruktur und entlang des **Donaukanalufers** sowie in unmittelbarer Nähe des **Wiener Praters** mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wird derzeit die „Wohnanlage Erdbergstraße“ geplant.

Anlage

In der zentrumsnahen „Wohnanlage Erdbergstraße“ entstehen seitens MIGRA, als Teil eines Gemeinschaftsprojektes, **59 Wohnungen in Niedrigenergiehaustechnik: 23 geförderte Mietwohnungen (davon 9 SMART) und 36 freifinanzierte Wohnungen (Miete und Eigentum)**, in den Größen von **zwei bis drei Zimmern**, alle mit **Freibereich** wie Loggia, Balkon.

Die Sockelzone im Erdgeschoss, in der 4 geförderte Ateliers geplant sind, wird von einem zentralen **Gartenhof** umgeben. Darüber befinden sich im 2. und 3. Obergeschoß die geförderten Mietwohnungen und in den Geschoßen 4. bis 8. die freifinanzierten Wohnungen. Den zukünftigen Bewohner/-innen stehen im Erdgeschoß ein **Kinder- und ein Jugendspielraum**, ein **Kinderwagenabstellraum** sowie ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung. Ein **Waschsalon** sowie ein **Gemeinschaftsraum** im 1. Obergeschoß und eine hauseigene **Tiefgarage** mit direktem Zugang vom Stiegenhaus ergänzen das Angebot.

Die **Gasometer-City** - fußläufig erreichbar - bietet ein breites Spektrum an **Geschäften** aller Branchen sowie ein abwechslungsreiches Angebot an Entertainment und Gastronomie. Das Viertel verfügt darüber hinaus über alle **Schultypen und Kinderbetreuungseinrichtungen**.

Zum **Naherholungsgebiet Prater**, mit seinem unvergleichlichen Freizeitangebot, gelangt man über den rd. 250 Meter entfernten „**Gaswerksteg**“.

Verkehrsanbindungen:

- **Öffentlicher Verkehr:**
U3 (Station Gasometer)
Autobuslinie 72 A (Gasometer - Hasenleitengasse)
- **Individualverkehr:**
A23 Anschlussstelle „St. Marx“
A4 Anschlussstelle „Alt Simmering“.

Termine:

- **Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2018**
- **Geplante Fertigstellung: Anfang 2020**

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: 14.11.2018 **INDEX_B**

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.

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 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 ausgeführt.
Begehbare Dachflächen	Begehbare Dachflächen werden als wärme gedämmte 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 Absperrungen befinden sich in den jeweiligen Elektro-Zählerräumen im Keller bzw. im 5.Obergeschoß.
2.2.	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.

2.3.	Heizung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE.
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
2.4.	Lüftung
Ausführung	Zentrale mechanische Abluft-Lüftungsanlage mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC).Luftnachströmung für die zentrale Abluftanlage über, in der Außenwand eingebaute, Schalldämmlüfter.
2.5.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung	Das Schmutz- und Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet. Das Regenwasser wird zum Teil auf dem eigenen Grundstück bzw. am Nachbargrundstück zur Versickerung gebracht.
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabspernung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE. 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
Eingangsportal	Stahl- Glaskonstruktion mit Türschließer und 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 geschalten. Beim Eingang befindet sich eine Video-Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche 1 feuerfester Mistkübel
3.2.	Stiegenhaus und geschlossene Gänge
Böden, Stiegenläufe und Podeste (KG bis DG)	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Gipskarton-Brüstungswände gespachtelt und gemalt auf Stahl-Unterkonstruktion mit Handlauf.
Türen	Zum Keller: Brandschutztüren beschichtet. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren lt. behördlicher Erfordernis.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung sowie brandfallgesteuerte Druckbelüftungsanlage.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird zentral über Dämmerungsschalter und zonenweise über Bewegungsmelder geschalten. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.

3.3.	Fahrradabstellraum im EG (ca. 46m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände	Gespachtelt und gemalt.
Decken	Wärmedämmplatten nach Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und 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.
3.4.	Kinderwagenabstellraum im EG (ca. 17m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre). Verriegelung über Türdrücker, Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
3.5.	Kinder-/ Jugendspielräume im EG (ca. 74m²)
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Türschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre). Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung
Sanitär	Ausführung analog 3.5.1 Behinderten-WC
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Steckdosen (kindersicher).
3.5.1	Behinderten-WC
	Ausführung und Ausstattung des Behinderten-WC gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Boden	Feinsteinzeug
Wände	Keramische Fliesen bis Zargenoberkante ca. 2,05m hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Lüftung	Zentrale 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 Notrufklingel mit optischem Warnsignal
3.6.	Gemeinschaftsraum im 1.OG (ca. 61m²)
Böden	Linoleum mit Sockelleiste.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.

Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Türschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre). Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet. 2 Steckdosen (kindersicher).
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet.
Küche	Es wird eine einfache Küchenzeile vorgesehen
3.7.	Waschküche im 1.OG (ca. 16m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Keramische Fliesen im Bereich der Waschküchengeräte ca. 1,20m hoch.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüre mit Türschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre). Beschläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Leichtmetall
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; Feuchtraum-Aufputzinstallation. 1 Feuchtraumsteckdose
Ausstattung	2 Waschmaschinen mit 6kg Fassungsvermögen 2 Kondensattrockner Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über NFC-Kontaktloszahlung.
3.8.	Müllraum im EG (ca. 67m²)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten nach Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Feststeller, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach mit Zeitschaltung und Bewegungsmelder; Frischluftnachströmung über Gitter in der Fassade.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.9.	Schleusen zur Garage
Böden	Stahlbeton geglättet und beschichtet.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und 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	Die Ein- und Ausfahrt der Garage erfolgt über das Nachbargrundstück und ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Infrarot-Fernbedienung (Handsender gegen Kautionspflicht 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 am Nachbargrundstück und über Zuluftöffnungen in Bodennähe; die Abluft erfolgt statisch über Abluftöffnungen in

	Deckennähe. Natürliche Brandrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Die Fundamentplatte wird im Gefälle und der Bodenbelag der Garage als Beschichtung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend, ausgeführt.
Zufahrtsrampe Nachbargrundstück	Der Bodenbelag wird in Asphaltbeton ausgeführt. Die nicht überdeckte Garagenein- und -ausfahrt wird mit einer elektrischen Rampenheizung ausgestattet.
Bodenmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand.
Wände und Decken	Wandflächen Stahlbeton unbehandelt. 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 Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen. Trockenlöschleitung und Brandfallsteuerung entsprechend den behördlichen Auflagen.
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. Anordnung von Pumpensämpfen im erforderlichen Ausmaß.

3.11.**Haustechnik-Wasserübernahmerraum (ca. 4m²)****Haustechnik-Fernwärmeraum (ca. 13m²)****Haustechnik-Elektorräume (ca. 13m²)**

Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.

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	Betonsteinplatten im entsprechenden Gefälle. Versickerungsoffene Flächen als Terrazzo bzw. Schotterdecke mit Stabilisierungssplatte.
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 und am Nachbargrundstück zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit Fallschutzmatten, ansonsten mit wassergebundener Decke und Begrünung. Der Kinder- und Jugendspielplatz befindet sich auf den Bauplätzen 4 und 5.
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.
Stromtankstellen	Für Elektrofahrräder werden 2 Ladestationen im Außenbereich ausgeführt. Die Bezahlung erfolgt über ein Lesegerät (NFC-Abrechnungssystem).

5. Sonstiges

Sperranlage

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Kellerabteil auch die Hauseingänge, 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 Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren werden mit Alu-Deckschale und 2- bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet. Sämtliche öffnenbare Fenster und Fenstertüren sind mit Öffnungsbegrenzer ausgeführt. Außenliegende Sohlbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Werzalit. Bei allen raumhohen Verglasungen und Fenstertüren sind bodenebene Kondensatrinnen vorgesehen. Die Fenstertüren werden wo notwendig mit einer Metall- oder Glaskonstruktion als Absturzsicherung versehen.
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Wohnungsfenstern werden Außenjalousien elektrisch betrieben hergestellt.
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 Im 8.OG: Durchgangslichte Höhe 2,1m (ohne Paneel) in Abhängigkeit der Raumhöhen und eventuellen Klimageräten.
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; wohnungsseitig weiß, gangseitig färbig; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knopf. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion; Brandwiderstandsklasse gem. behördlichen Vorschriften, wenn brandschutztechnisch erforderlich Freilauftürschließer verbunden mit Druckbelüftungsanlage, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Türstaffel mit eingelegter Dichtung.
Zargen Innentüren	Holzzargen beschichtet, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluftgitter. Beschläge in Edelstahl, Bad und WC mit WC-Beschlag. Türblätter zwischen Vorraum und Wohnraum mit Glasausschnitt.
6.5.	Böden
Wohnraum / Wohnküche	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nuttschicht lackiert, mit Sockelleiste.
Zimmer / Flur	Parkett in Form von Echtholzfußboden mit Nuttschicht lackiert, mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum	Bodenbelag wie im Zimmer
Bad und WC	Keramische Fliesen 30/60 cm.

6.6.	Wände	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
Bad		Keramische Fliesen 30/60 cm raumhoch.
WC		Keramische Fliesen 30/60 cm bis ca. 1,20m hoch.
6.7.	Decken	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.8.	Loggien und Balkone	
Böden		Stahlbetonplatte im Gefälle mit Betonplatten im Feinrieselbett. Entwässerung mit Balkonentwässerungssystem bzw. Gully.
Seiten- und Trennwände		Gekantete Stahlblechkonstruktion.
Decken		Stahlbetonplatte gespachtelt und gemalt.
Geländer		Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
6.9.	Einlagerungsräume im KG	
Böden		Einlagerungsräume und Kellergänge Stahlbeton geglättet und versiegelt
Wände		Stahlbeton.
Decken		Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten.
Türen (zum Stiegenhaus)		Brandschutztüren mit Türschließer und 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).
Lüftung		Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen		Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
7.	Gebäudetechnik	
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom	
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/ Telekabel		Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen SAT-Anschluss (SAT-Receiver ist durch den Nutzer selbst beizustellen) sowie einen Anschluss von UPC-Telekabel lt. Vorgaben des Anbieters zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der von UPC-Telekabel angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und UPC-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 (UPC- Telekabel und A1 Telekom) 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		Video-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltabelleau, beleuchtet beim Hof- und beim Hauseingang. Klingeltaster bei der

Wohnungseingangstüre. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Video-Innensprechstelle hörelos, mit integrierter Klingel 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 (Loggia, Balkon, etc.) im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und Küche.

Stromkreise	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 75 m ²	bis 125 m ²	ab 125 m 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
Gefriergerät		1	1	1	1
Waschmaschine		1	1	1	1
Trockner		1	1	1	1
		8	9	11	12

zusätzliche Stromkreise unabhängig von Wohnungsgröße

1 Gerätestromkreis für Fußbodenerwärmung im Bad

1 Gerätestromkreis für Klimaanlage (wenn dafür vorgerüstet bzw. vorhanden - siehe 7.5)

Unterputzverteiler

Vorraum oder Abstellraum:

1 Schwachstromunterputzverteiler für Medienversorgung mit Netzanschluss
1 Stromunterputzverteiler

Auslässe, Steckdosen

Vorraum:

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
1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmzentrale (nur im 7. und 8.OG)
1 Leerdose mit Netzanschluss und Vorspann zum Medienverteiler für Alarmzentrale (nur im 7. und 8.OG)

Küche / Kochnische:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass für Beleuchtung
3 Doppelsteckdosen (davon 1 Bodenauslass für Kleinküchengeräte)
1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
1 Einfachsteckdose für Gefriergerät
1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
1 Herdanschlussdose /-bodenauslass (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 Einfachsteckdose für Wäschetrockner

WC:

1 Wandauslass über Türe

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 2 Einfach- und 1 Doppelsteckdose
- 1 TV-Steckdose von Telekabel und 1 Doppelsteckdose
- 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 SAT ZF TV-Steckdose
- 1-2 Leerdosen leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmanlage (nur im 7. und 8.OG)
- 1-2 Anschluss Klimaanlage (wenn dafür vorgerüstet bzw. vorhanden - siehe 7.5)

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

- 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
- 1 Doppelsteckdose bei Leerdose
- 1 SAT ZF TV-Leerdose leerverrohrt mit Vorspann
- 1-2 Leerdosen leerverrohrt mit Vorspann zur Alarmanlage (nur im 7. und 8.OG)
- 1-2 Anschluss Klimaanlage (wenn dafür vorgerüstet bzw. vorhanden - siehe 7.5)

Abstellraum / Schrankraum:

- 1 Wandauslass über Türe bzw. 1 Deckenauslass nach Planvorlage
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

Loggia, Balkon:

- 1-2 Wandauslässe mit Beleuchtungskörper nach Planvorlage
- 1-2 Feuchtraumsteckdosen nach Planvorlage

Einlagerungsraum: (Feuchtraum-Aufputzinstallation)

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter

7.4.	Heizung
Beheizung	<p>Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE.</p> <p>Regelung der Heizkörper mittels Raumthermostat im Wohnraum. Beheizung im Bad mittels Handtuchheizkörper und E-Patrone. Zusätzlich vom Nutzer zuschaltbare elektrische Fußbodenerwärmung im Bad.</p>
Wärmemengenzählung	<p>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.</p>
Rauchfang-Einzelanschluss	<p>Wohnungen im 8.OG erhalten einen Rauchfang-Einzelanschluss in entsprechender Dimensionierung (i.d.R. DN 16), an den ein Einzelofen (Sonderwunsch) bis zu einem Gewicht von 350kg mit einer Aufstandsfläche von 50/50 cm angeschlossen werden kann.</p> <p>Bei höherem Gewicht des Ofens bzw. bei einem Ofen mit Einzelfüßen sind zusätzliche konstruktive Maßnahmen (Estrichbewehrung, Fugenausbildung, höherwertige Trittschalldämmung bzw. Maßnahmen an Tragkonstruktion) erforderlich, welche als Sonderwunsch zu beauftragen sind.</p>
7.5.	Kühlung
	<p>Die Kühlung der Wohnungen im 8.OG erfolgt mittels Klima-Umluftgeräten. Aufstellung der Klima-Außengeräte am Dach inklusive aller Dachdurchführungen und Leitungsführungen zur und in der Wohnung.</p> <p>Die 4 Süd-Seitigen Wohnungen im 6. und 7.OG (Top-Nr.: 49, 50, 55 und 56) werden für die Klima-Nachrüstung vorausgestattet.</p>

7.6.	Lüftung
Bad und WC	Zentrale mechanische Entlüftung aller Bäder und WC. Die Grundentlüftung erfolgt im Dauerbetrieb. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter im Bad. Bedarfslüftung im WC mit dem Lichtschalter.
Küchen/ Kochnischen	Mechanischer 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 zentrale Abluftanlage über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum).
7.7.	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. 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 und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen.
Bad	Die vorgesehene Ausstattung des Badezimmers (Dusche oder Badewanne / WC separat oder im Badezimmer) ist dem jeweiligen Wohnungsgrundriss zu entnehmen. Einfach-Waschtisch. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt. Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss.
Badewanne	Einbaubadewanne, Acryl weiß, mit mittigem Abfluss. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
Dusche	Bodenebene Dusche, verfliesetes Unterbauelement mit punkt- oder linienförmiger Entwässerung; Ausstattung mit Duschwand. Einhand- Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.
WC	Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß, Kunststoffstoffsitzbrett mit Deckel weiß. Handwaschbecken im (separaten) WC.
Loggien, Balkone	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Loggien, Balkonen.

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 Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagerungen, Schachtgrößen,

	Architekturlichten 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.
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.
Nachbarliegenschaft	Auf der westlichen Nachbarliegenschaft befindet sich ein Baufachmarkt der Fa. ZGONC Handels GmbH welcher dazu berechtigt ist, Emissionen im gesetzlich zulässigen Ausmaß zu verursachen. In den Musterverträgen wird auf die Duldung und die zur Kenntnisnahme der in diesem Zusammenhang stehenden Emissionen eingegangen.

C. Projektteam

Bauherr	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01/794 58 – 0
Baubetreuung	ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01/797 00 DW 433 Hr. DI Herbert Jezek
Sonderwunschbetreuung	Architektin DI Monika Arnberger-Scharmitzer Margaretenplatz 8/10 1050 Wien Tel.Nr. 0699/130 190 76
Verwertung	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. Würtzlerstraße 15 1030 Wien Tel.Nr. 01/794 58 DW 270 Fr. Claudia Wiesner
Architekt	Architekt Neuwirth ZT-GmbH Bischoffgasse 1/8/37 1120 Wien Tel.Nr. 01/997 19 22
Konsulent für Haustechnik	ERNST Haustechnik GesmbH & Co KG 7534 Olbendorf 549 Tel.Nr. 03326/53 787
Konsulent für Elektrotechnik	ERNST Haustechnik GesmbH & Co KG 7534 Olbendorf 549 Tel.Nr. 03326/53 787
Konsulent für Statik und Konstruktion	BUSCHINA & PARTNER Ziviltechniker GmbH Muthgasse 109 1190 Wien Tel.Nr. 01/440 14 22
Konsulent für Bauphysik	Kern + Ingenieure ZT GmbH Münichreiterstraße 55/7 1130 Wien Tel.Nr. 01/990 01 49
Bauausführender Generalunternehmer	VOITL & CO Baugesellschaft m.b.H. Handelskai 94-96, Stiege 4/4.OG 1200 Wien Tel.Nr. 01/535 38 81 / 0