

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WOHNUNGEN

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen, Bestimmungen und der Bauordnung für Wien 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.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Kunststofffenster und -fenstertüren, Ausführung mit Alu-Deckschale entsprechend architektonischer Gestaltung, Farbe lt. Farbkonzept 2- bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik bzw. ÖNORM B 8115; je Wohnraum wird bei mindestens einem Fenster ein Dreh-Kippflügel mit Öffnungsbegrenzer mit Einhandbeschlag vorgesehen; ansonsten Drehflügel oder Fixverglasung ; im Erdgeschoss versperrbare Beschläge. Außenfensterbank in Alu natur; Innenfensterbank Werkalit weiß. bei Fenstertüren kein besonderer Sicherheitsstandard.
1.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz außen	Bei allen Fenstern werden in den Obergeschoßen Außenjalousien und im Erdgeschoß Rollläden mit elektrischem Antrieb eingebaut.
1.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände (22,50 cm) laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. gesetzlichen Bestimmungen. Schachtwände mit Gipskartonbeplankung (EI 90), gespachtelt und gemalt.
1.4.	Türen
Türhöhen	Durchgangslichte Höhe 2,0 m
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung; systemkonform mit der Wohnungseingangstüre.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion und Top- Numerierung; Wohnungseingangstüren mit Brandwiderstandsklasse EI ₂ 30-C mit Freilauftürschließer, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf gekröpft. Türstaffel mit eingelegter Dichtung.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Türblätter mit Wabenaufbau, weiß beschichtet Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Zuluftgitter; Türe vom Vorraum zur Wohnküche mit Glasausschnitt; Beschläge in Edelstahl.

1.5.	Böden
Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Flur, Vorraum, AR	Parkettfußboden geklebt, samt Sockelleiste (Schweizerleiste) ✓
Bad, WC	Keramische Fliesen 30/60 cm.
1.6.	Wände
Bad	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß. Keramische Fliesen 30/60 cm bis Zargenoberkante ca. 2,05 m hoch.
WC	Fliesensockel wie Bodenfliesen.
1.7.	Decken
	Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
1.8.	Terrassen und Dachterrassen
Konstruktion	Flachdachkonstruktion als Umkehrdach mit bituminösen Abdichtungsbahnen in 2-lagiger Ausführung. Entwässerung über Außen- bzw. Innenentwässerung mit Gullys und Rigolen; Notüberläufe in ausreichender Anzahl.
Bodenbelag	Betonplatten im Feinrieselbett.
Geländer	Stahlgeländer verzinkt.
1.9.	Balkone
Konstruktion	Stahlbetonplatte (thermisch getrennt) im Gefälle; Entwässerung mit Balkonentwässerungssystem bzw. Gully.
Bodenbelag	Stahlbetonplatte mit Epoxy- Beschichtung samt Wandhochzug bzw. Fertigteillement mit Hartkorneinstreuung; alternativ bei konstruktivem Erfordernis Betonplatten.
Geländer	Stahlgeländer verzinkt.
1.10.	Mietergärten mit Terrassen
	Gartenfläche humusiert und besämt.
Bodenbelag Terrassen	Betonplatten im Feinrieselbett.
Einzäunung	Maschendrahtzaun Höhe 1,20 m als interne Abtrennungen, Farbe lt. Farbkonzept.
1.11.	Einlagerungsräume und Kellergänge
Böden	Einlagerungsräume: Estrich unbehandelt Kellergänge: Epoxy-Beschichtung.
Wände	Stahlbeton
Decken	Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen (zum Stiegenhaus)	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept; mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre) nicht versperrbar; Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knopf.
Trennwände	Raumhohe Holz System-Trennwände Türen inkl. Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung	Statische Zu- und Abluft über Lüftungsschächte.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Elektroinstallationen	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen und Absperrungen sind in E- Zählerraum bzw. Zählernischen untergebracht. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Wiener Netze bzw. dem Stromlieferanten (Einzelvertrag).

2.2.	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 zur Verfügung gestellt.																																								
Prewiring A1 Telekom	A1 Telekom-Anschluss im Wohnraum, versorgt über Medienverteiler mit Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home) lt. Vorgaben des Anbieters.																																								
Medienverteiler	Leerverrohrung vom Schwachstromverteiler im Vorraum sternförmig in alle Zimmer.																																								
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltafel, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang; Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle hörerlos, mit integrierter Klingel installiert.																																								
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.																																								
2.3.	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 Terrassen-, Loggien- und Balkonlicht im Wohnzimmer; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und WC und Küche.																																								
Stromkreise	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungsgröße</th> <th>bis 50 m²</th> <th>bis 75 m²</th> <th>bis 125 m²</th> <th>ab 125 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stromkreis für Licht und Steckdosen</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>6 ✓</td> <td>7 ✓</td> </tr> <tr> <td>Gefriergerät und Küchensteckdosen</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</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>Waschmaschine</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Trockner</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>8</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 75 m ²	bis 125 m ²	ab 125 m ²	Stromkreis für Licht und Steckdosen	3	4	6 ✓	7 ✓	Gefriergerät und Küchensteckdosen	1	1	1	1	E-Herd	1	1	1	1	Geschirrspüler	1	1	1	1	Waschmaschine	1	1	1	1	Trockner	1	1	1	1		8	9	11	12
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 75 m ²	bis 125 m ²	ab 125 m ²																																					
Stromkreis für Licht und Steckdosen	3	4	6 ✓	7 ✓																																					
Gefriergerät und Küchensteckdosen	1	1	1	1																																					
E-Herd	1	1	1	1																																					
Geschirrspüler	1	1	1	1																																					
Waschmaschine	1	1	1	1																																					
Trockner	1	1	1	1																																					
	8	9	11	12																																					
Unterputzverteiler	<u>Vorraum oder Abstellraum:</u> 1 Schwachstromunterputzverteiler für TV, Telefon mit Einfachsteckdose. 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 Telefondose leerverrohrt mit Vorspann 1 Doppelsteckdose bei Telefondose <u>Küche:</u> 1 Deckenauslass 1 Wandauslass für Beleuchtung 3 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank 1 Einfachsteckdose für Gefriergerät 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle																																								

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschaltet
- 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
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von Telekabel und 1 Doppelsteckdose
- 1 A1 Telekom-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
- 1 SAT ZF TV-Steckdose

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Telefondose leerverrohrt

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe

Terrasse, Balkon:

- 1 Wandauslass
- 1 Feuchtraumsteckdose

2.4.	Heizung
Beheizung	Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der ÖNORM H 7500. Paneelheizkörper mit gewellter Oberfläche.
Wärmemengenzählung	Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Fernablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wärmelieferanten (Einzelvertrag).
2.5.	Kühlung
	Bauliche Vorbereitung des Dachgeschosses für eine vom Mieter zu errichtenden Klimaanlage.
2.6.	Lüftung
Bad und WC	Zentrale mechanische Grundentlüftung, Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung mittels Ein-/Ausschalter im Bad; Bedarfslüftung im WC mit Lichtschalter und Nachlaufrelais. Die Rohrführung dieser Lüftung erfolgt bis zum Zentralgerät mit Rohrdämmung lt. Bauphysik.
Küchen/ Kochnischen	Mechanische Einzellüftung, Schaltung mittels Ein-/Ausschalter. Keine Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug!
Schalldämmlüfter	Luftnachströmung für die zentrale Abluftanlage über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum).
2.7.	Sanitäre Einrichtungen
Küche bzw. Kochnische	Eckventile für Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss für Spüle; Ablaufanschluss; Kaltwasser-Doppelspindelventil für Geschirrspüler.
Badewanne	Einbaubadewanne 80/180 cm, Stahlblech weiß emailiert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.

Waschtisch	Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß, Größe ca. 60/50 cm, mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
Waschmaschine	Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.
WC	Hänge-WC als Flachspüler aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte weiß; Kunststoffsißbrett mit Deckel weiß. Handwaschbecken in WC mit Kalt- und Warmwasseranschluss. ✓
Revisionstürchen/ Zählung	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.
Wasseranschluss Freiraum	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Mietergärten.

3.**Sonstiges****Sonderausstattung**

Weitere, insbesondere betriebsspezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauherrn auf eigene Kosten zu errichten, wobei für haustechnische, sicherheitstechnische sowie elektrotechnische Einrichtungen die im Bauvorhaben beauftragten Firmen zu beschäftigen sind.

Einrichtung

In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert. Der Nutzer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschuld bzw. wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält. Diese Tatsache wurde bei der Berechnung der Baukosten bereits berücksichtigt. Der Nutzer verpflichtet sich, Spüle, Herd und Fliesenschuld oder Anstrich binnen einer Frist von 2 Monaten ab Übergabe der Wohnung auf eigene Kosten zu beschaffen und funktionstüchtig zu installieren.