

## V 1.1 Kunden Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Steinbauer Bau- und Immobilientreuhand GmbH  
Mariahilfer Straße 124/14  
1070 Wien

T +43 (0)1 93468482  
E [m.steinbauer@steinbauer-bauimmo.at](mailto:m.steinbauer@steinbauer-bauimmo.at)  
[www.steinbauer-bauimmo.at](http://www.steinbauer-bauimmo.at)  
[www.wohnoaseherbeck.at](http://www.wohnoaseherbeck.at)

## ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

### ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Liegenschaft Herbeckstraße 53, Thimiggasse 64 wird eine Wohnhausanlage mit 10 bis 16 Wohnungen aufgeteilt auf zwei Häuser in Ziegelmassivbauweise errichtet. Die Wohnhausanlage hat eine Tiefgarage mit elf PKW-Parkplätzen. Acht davon befinden sich auf großzügigen Parkwippen. Drei weitere PKW-Parkplätze werden in Übergröße errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Herbeckstraße. Zur Wohnanlage gehört der gesamte Innenhofbereich zwischen der Herbeckstraße und der Thimiggasse. Jeder Wohnung sind großzügige Lagerflächen im Untergeschoss zugeordnet.

Die Herbeckstraße benannt nach Johann Ritter von Herbeck zählt zu einer der schönsten Alleenstraßen Wiens. Herbeck war im 19. Jahrhunderts eine zentrale Persönlichkeit des Wiener Musiklebens und Förderer von Persönlichkeiten wie des Komponisten Anton Bruckner.

Die Wohnlage am Fuße des Schafbergs in unmittelbarer Nähe zum Gersthofer Platzl zeichnet sich durch Ihre Ruhelage, die gute Infrastruktur, die sehr gute öffentliche Anbindung in die Wiener Innenstadt, die Nähe zum Wienerwald und durch den großzügigen Grünbereich im Innenhof aus. Das Grundstück grenzt an die Schutzzone des Cottageviertels am Schafberg an.

Die Nachbarschaft betet das Wohnprojekt WohnOaseHerbeck in eine kleiner strukturierte Wohngegend mit teilweiser Villenverbauung ein. Die Architektur der Wohnanlage fügt sich harmonisch in die repräsentative Wohngegend ein und nimmt den hochwertigen Stil und Lebensraum der Umgebung auf.

Großzügige beschattbare Glasflächen garantieren natürliche Belichtung. Niedrigenergiebauweise mit Ziegel und Einsatz von innovativen Dämmstoffen stehen für Behaglichkeit und geringe Energiekosten. Trennwände im Wohnungsinnen werden nach Möglichkeit ebenso massiv in Ziegelbauweise gemauert und verputzt um auch zwischen den Zimmern in Ihrer Wohnung die Behaglichkeit und die Wertigkeit zu steigern. Dadurch, dass wesentliche Wände im Wohnungsinnen eine verputzte Oberfläche aufweisen wird zusätzlich das Raumklima durch die Möglichkeit der Aufnahme und Abgabe von Temperatur und Feuchtigkeit wesentlich verbessert.

Wesentlich für Ihren Wohnkomfort ist die durchdachte Planung der einzelnen Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über ein Vorzimmer, einen Abstellraum, großzügige Lagerräume, gut einzurichtende Wohnräume und großzügige Freibereiche.

Ein wunderschönes Wohnbauprojekt in Grünruhelage!  
Der Standort gehört zu den begehrten Lagen des 18. Bezirkes.

## **VERSORGUNG**

### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas (nur ins Heizhaus) erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Stromzählung erfolgt wohnungsweise.

### Wasserver-und-entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung durch den Energiecontractor separat gezahlt. Die Ableitung von Schmutz- und teilweise Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

### Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung wird durch einen Energiecontractor sichergestellt und für jede Wohnung separat gezahlt.

Die Heizung erfolgt mittels eines zentralen Gasbrennwertgerätes, welches in der hauseigenen Technikzentrale untergebracht ist.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad wird zusätzlich ein Heizkörper mit E-Patrone als Handtuchwärmer situiert. Der Handtuchwärmer ist mittels Heizkörperthermostatkopf regelbar. Durch die E-Patrone kann dieser Handtuchwärmer das ganze Jahr über unabhängig von der Raumheizung betrieben werden. Die Steuerung der Wohnung erfolgt raumweise (Aufenthaltsräume und Bad) über Raumthermostate. Die Heizkostenabrechnung erfolgt individuell und verbrauchsabhängig mittels funkablesbarer Durchflussmengenähler pro Wohneinheit, welche direkt mit dem Energiecontractor abgerechnet werden.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton.

Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben werden in WU-Beton hergestellt.

### Mauerwerk

#### *Erdberührte Bauteile:*

- Tragende Wände:  
Stahlbeton
  
- Tragende Wände, Keller- und Garagenaussenwände:  
Aufgelöste Bohrpfahlwand

#### *Aufgehendes Mauerwerk:*

- Tragende Wände:  
Ziegelmauerwerk inkl. Innenputz Kalkputz bzw. Kalkzementputz (Nassbereiche); aussen Wärmedämmverbundsystem Fa. Austrotherm Resolution in der bauphysikalisch notwendigen Stärke inkl. Abrieb
  
- Wohnungstrennwände:  
Stahlbetonwände oder Isospan
  
- Zwischenwände:  
Ziegelwände beidseitig verputzt mit Kalkputz bzw. Kalkzementputz (Nassbereiche) oder Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt. Im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten vorgesehen

### Geschoßdecken

Geschoßdecken werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Die Deckenuntersichten sind in den oberirdischen Geschossen gespachtelt und gemalt. Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen aller Wohnungen beträgt mind. 2,54m. In den beiden Dachgeschossen ist die Raumhöhe höher. Davon ausgenommen sind Dachschrägen und örtliche Unterschreitungen vorgenannter Höhen aus technischen Gründen.

Stiegenlaufplatten werden aus Ortbeton oder Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden gespachtelt und gemalt.

### Steildächer

Stahlbeton mit Holzkonstruktion lt. Statik und entsprechende Wärmedämmung lt. Bauphysik, samt Dachdeckung.

## Flachdächer(Terrassen,Loggien)

Gehbereich mit einem Holzbelag aus Lärchenholz oder glw. hergestellt.

## Terrassenvordächer:

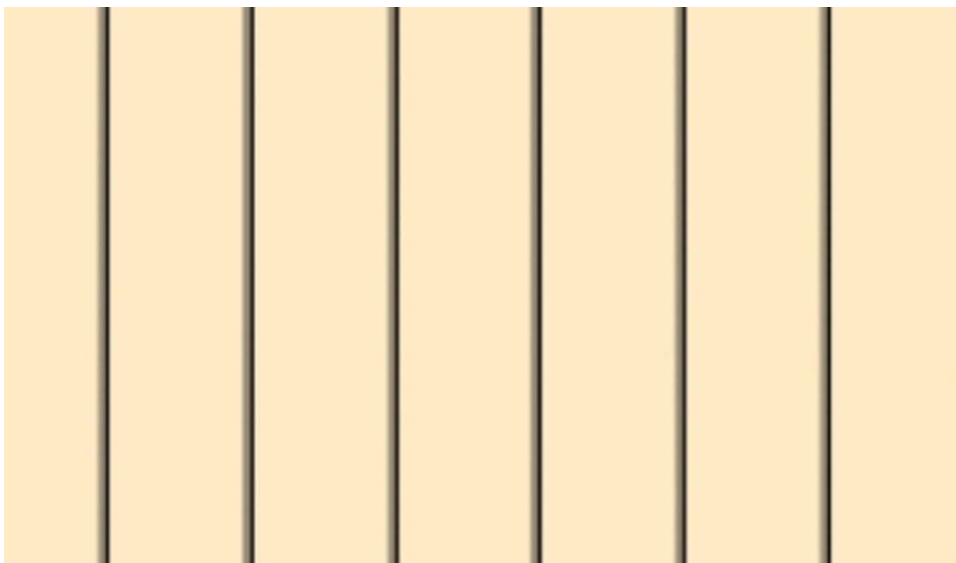
Alle Dachgeschossterrassen erhalten gem. vorliegender Planung eine Vordachkonstruktion aus Lamellen. Diese wird ähnlich dem Beispielbild hergestellt und dient als Wetter- und Sichtschutz:



## Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitän, Alu oder Uginox hergestellt.

Die Dachdeckung besteht aus z.B. Prefa Falzonal: hellelfenbein (ähnl. RAL 1015) oder glw.



Prefa Falzonal: hellelfenbein (ähnl. RAL 1015)

## Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podestschwimmend verlegt ausgeführt.

## **FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**

### Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Boden: Eiche- Mehrschicht-Fertigklebeparkett – zB. Steirer Parkett, BILAflor 500 Eiche / Tenseo Classico oder glw., vollflächig verklebt, mit werkseitiger Versiegelung oder geölt, Nuttschicht mind. 3,5 mm, samt Holzsockelleisten und Übertrittsschienen bei Türen (wo technisch erforderlich)



Steirer Parkett, BILAflor 500 Eiche

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

### Bäder, Duschbäder und WC's

Boden: Feinsteinzeug, Format: 30/60 cm aus Qualitätskeramik z.B. Firma Marazzi, Serie Evolutionstone oder gleichwertiges (Abk.: od. glw.), orthogonal verlegt.





Wände: Feinsteinzeug, Format: 30/60 cm aus Qualitätskeramik z.B. Firma Marazzi, Serie Materie Bianco oderglw.

Dusche: Ausführung ohne Duschtasse, verflies R10 B mit Bodenrinne oder Wandauslässe.

Die Verfliesung erfolgt in den Bädern bis Zargenoberkante und in den WC's bis ca. 1,20 über Fußboden. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst. Eckschutzwinkel alu-eloxiert oder weiß beschichtet.

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

## EG-Terrassen und Balkone

Im EG werden die Terrassen und Stiegen mit einem Holzbelag aus Lärchenholz oder glw. ausgeführt. Alle Loggien, Balkone und Terrassen werden mit einem Holzbelag aus Lärchenholz oder glw. ausgeführt. Entwässerung über Einlaufgitter.

## Allgemeine Bereiche

### Stiegenhäuser inkl. Gänge

Boden, Tritt- u. Setzstufen: Feinsteinzeug Format 30/60; z.B. Firma Marazzi - Evolution Stone zB. „Serena“ inkl. Sockelstreifen (ca. 6 cm) od. glw., Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Einbauteilen.

Dazu passend Feinsteinzeugspiegel z.B. Block Decoro Mix von Marazzi in den Gängen und auf den Stiegenpodesten



Beispielbild Feinsteinzeugspiegel Eingangsbereiche und Stiegenpodeste

Wände u. Decken: gemalt mit wischfester Dispersion oder im KG je nach bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten belegt

### Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Kellergeschoss

Feinsteinzeug Format 30/60; z.B. Firma Marazzi - Evolution Stone zB. „Serena“ inkl. Sockelstreifen (ca. 6 cm) od. glw., Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Einbauteilen.

### Müllraum

Im Erdgeschoss (Haus I) vom linken Zugangsweg erreichbar

Feinsteinzeug Format 30/60; z.B. Firma Marazzi - Evolution Stone zB. „Serena“ inkl. Sockelstreifen (ca. 6 cm) od. glw., Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Einbauteilen.



## Parteienkeller inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume im Kellergeschoss

Feinsteinzeug Format 30/60; z.B. Firma Marazzi - Evolution Stone zB. „Serena“ inkl. Sockelstreifen (ca. 6 cm) od. glw., Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Einbauteilen.

## **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

Für alle Fenster gelten die Anforderungen der BO für Wien. Vorgabe Bauphysik – Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion Uw-Wert 0,96 W/m<sup>2</sup>K.

- Rahmen: Holz-Alu-Fenster innen weiß; außen Farbton passend zur Fassade; Sturzausbildung massiv oder mittels Stockaufdoppelung, Schiebetüren lt. Plan. In den Erdgeschosswohnungen ist der Rahmen als Einbruchsschutzklasse RC 2 ausgeführt.
- Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben Isolierverglasung. In den Erdgeschosswohnungen sind alle Verglasungen inkl. Wintergartenverglasung in der Sicherheitsklasse P4A ausgeführt.
- Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern werden die Flügel gem. Einreichplanung mit einem Eingriff-Drehkippbeschlag ausgestattet. z.B.: Fa. Grundmann WG Wohnbaubeschlag, Edelstahl. Fenstertüren zu Terrassen sind als Kippdrehflügel lt. Plan ausgeführt. In den Wohnungen Top A7 und B7 ist jeweils ein Terrassenausgang mit einer Hebeschiebetüre ausgeführt.
- Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

## **SONNENSCHUTZ**

Alle Fenster und Terrassentüren, bei Wohnungen in Erdgeschosslage werden mit Außenrollläden ausgestattet – die Bedienung erfolgt mittels Elektroantrieb.

In allen anderen Wohnungen der oberen Geschosse erhalten die Fenster- und Fenstertüren außen liegende elektrobetriebene Raffstores, schienengeführt, mit 80 mm Lammellenbreite bzw. Markisetten bei den Dachflächenfenstern, die elektrisch angesteuert oder mittels Solarenergie mit Funkfernsteuerung zu bedienen sind.

## **TÜREN**

### Sicherheitswohnungseingangstüren

- Anforderungen: mind. Klimaklasse b, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, u- Wert mind. 1,7 W/m<sup>2</sup>K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK3.
- Stock: Stahldoppelfalzzarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung; Zargen für dreidimensionale Türbänder gerichtet

Türblatt: 90/220 cm, gefalztes Türblatt, Stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet, 2-farbige Ausführung ohne Aufpreis.  
Beschlag: nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)  
Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag z.B. Fa. Grundmann WG Edelstahl, Langschild, und Namensschild und Türspion  
Fabrikat: Dana, Dominant 3 oder glw.

## Innentüren

Stock: Umfassungszargen aus Holzwerkstoffen, weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung  
Türblatt: Röhrenspanholztürblatt gefalzt, weiß beschichtet, 80/220 cm  
Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel  
Sichtbarer Beschlag: z.B.: Fa. Grundmann WG Edelstahl od. glw.

## Hauseingangstüre

Stock: Schüco- Profile oder glw., mit umlaufender Gummidichtung  
Türblatt: Schüco Profile oder glw. mit Glasfüllung  
Objektrollenbänder Niro, mind. 3 Stk./Türblatt  
Beschlag: Fa. FSB Niro oder glw., Oberkopftürschließer Dorma oder glw.

## **SCHLIESSANLAGE**

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel; im Falle des Erwerbs eines Garagenplatzes 2 Stk. Garagenschlüssel und ein Handsender für das Garagentor;

## **SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

Gemäß Mustermappe

## **LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN**

### Sanitärräume

mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WC's über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais; im Bad feuchtegesteuert mittels Hygrostat.

### Küchen und Kochnischen

Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunsthäube,  
Frischluftnachströmung durch Schalldämmlüfter im Aussenwandbereich DN 125 z.B. Air Firetec oder gleichwertig

### Innenliegende Abstellräume

Falls lt. Plan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen ist, erfolgt die mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter feuchtegesteuert mittels Hygrostat.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

### Innerhalb der Wohnungen

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort (Galeriegeschoss in Anlehnung an Wohngeschoss)

Folgend angeführte Stromkreise sind je Wohnung mindestens vorzusehen.

In den Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> sind vorgesehen:

- 2 Stromkreise für Schukosteckdosen
- 1 Stromkreis für Beleuchtung

In den Wohnungen bis 50-75 m<sup>2</sup> sind vorgesehen:

- 3 Stromkreise für Schukosteckdosen
- 1 Stromkreis für Beleuchtung

In den Wohnungen bis 75-125 m<sup>2</sup> sind vorgesehen:

- 4 Stromkreise für Schukosteckdosen
- 2 Stromkreise für Beleuchtung

In den Wohnungen über 125 m<sup>2</sup> sind vorgesehen:

- 5 Stromkreise für Schukosteckdosen
- 2 Stromkreise für Beleuchtung

Weitere Stromkreise für:

- E-Herd
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Arbeitssteckdosen Küche
- Sonnenschutz
- E-Tankstelle (nur versperrbare Steckdose)
- Klimaanlage (Ausbau nur Wohnungen Top A6, A7, B1, B6 und B7 (DG1 und DG2 jeweils Haus A und B, sowie EG Haus B), für alle übrigen Wohnungen werden Leerrohre für eine mögliche Nachrüstung vorgesehen.

### ➤ Vorraum

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Türzahl)

- 1-2 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 1 Stk. Telefondose (Verbindung über Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Steckdose neben Telefondose
- 1 Stk. UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
- 1 Stk. Schwachstrom (Telefon oder UPC-Verbindung über Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Innensprechstelle Video

- 1 Stk. UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis Home-Rauchmelder
  
- WC's
  - 1 Stk. Deckenauslass
  - 1 Stk. Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)
  - 1 Stk. Ausschalter innen
  - 1 Stk. Lehrverrohrung zu WC für Hygienespülung (Sonderausstattung)
  
- Abstellräume
  - 1 Stk. Ausschalter (außenliegend)
  - 1 Stk. Deckenlichtauslass
  - 2 Stk. Schukosteckdose
  - 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (nur einmal je Wohnung vorhanden)
  - 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (nur einmal je Wohnung vorhanden)
  - 1 Stk. Auslass mit Blindabdeckung
  - 1 Stk. UP-Verteiler inkl. integrierter 1x Steckdose (Schwachstrom)
  - 1 Stk. bzw. nach Erfordernis Home-Rauchmelder
  
- Bäder:
  - 1 Stk. Serienschalter für Deckenlichtauslass und Wandlichtauslass (außenliegend)
  - 1 Stk. Kontroll-Ausschalter (außenliegend) für Abluftventilator
  - 1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Nachlaufrelais und übersteuert über Kontroll-Ausschalter
  - 1 Stk. Auslass Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Heizung
  - 2 Stk. Schukosteckdosen mit Klappdeckel neben Einzelwaschtisch, oder
  - 3 Stk. Schukosteckdosen mit Klappdeckel neben Doppelwaschtisch
  - 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (nur einmal je Wohnung vorhanden)
  - 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (nur einmal je Wohnung vorhanden)
  - Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/oder Duschtasse
  - 1 Stk. Deckenlichtauslass
  - 1 Stk. Wandlichtauslass oberhalb des Waschtisches (separat geschaltet)
  - 1 Stk. Auslass Badewanne
  
- Zimmer Doppelbett
  - 3 Stk. Doppeltaster (1x bei Tür, 2x bei Bett)
  - 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters bei der Tür
  - 1 Stk. Auslass Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Heizung
  - 1 Stk. Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Kühlung als Fernbedienung je Inneneinheit (nur in Wohnungen DG1 und DG2 beider Häuser sowie EG Haus B ausgeführt, in allen anderen Wohnungen Leerrohr mit Blinddeckel vorsehen)
  - 1 Stk. Deckenlichtauslass
  - 2 Stk. Doppelschukosteckdose bei Bett

- 1 Stk. Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
- 1 Stk. Leerdose TV (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Leerdose Schwachstrom bei TV (Telefon oder UPC) (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis Home-Rauchmelder

➤ Zimmer Einzelbett

- 2 Stk. Doppeltaster (1x bei Tür, 1x bei Bett)
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters bei der Tür
- 1 Stk. Auslass Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Heizung
- 1 Stk. Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Kühlung (nur in Wohnungen DG1 und DG2 beider Häuser sowie EG Haus B ausgeführt, in allen anderen Wohnungen Leerrohr mit Blinddeckel vorsehen)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 2 Stk. Doppelschukosteckdose
- 1 Stk. Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
- 1 Stk. Leerdose TV (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Leerdose Schwachstrom bei TV (Telefon oder UPC) (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis Home-Rauchmelder

➤ Wohnzimmer:

- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)
- 2 Stk. bzw. nach Erfordernis Deckenlichtauslässe (getrennt schaltbar)
- 1 Stk. Auslass Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Heizung
- 1 Stk. Raumbediengerät bzw. Raumthermostat Kühlung (nur in Wohnungen DG1 und DG2 beider Häuser sowie EG Haus B ausgeführt, in allen anderen Wohnungen Leerrohr mit Blinddeckel vorsehen)
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 2 Stk. Doppelschukosteckdose
- 1 Stk. Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
- 1 Stk. Doppelschukosteckdose
- 2 Stk. Leerdose TV (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Leerdose Schwachstrom bei TV (Telefon oder UPC) (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis Home-Rauchmelder

➤ Küche:

- 1 Stk. Ausschalter, Serienschalter
- 1-2 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
- 5 Stk. Schukosteckdose für Küchengeräte
- 4 Stk. Doppelschukosteckdose Küchenzeile
- 2 Stk. Wandlichtauslass unterhalb der Küchenblende (direkt geschalten)

➤ Terrassen, Balkone

- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung mit Kontrolllicht (innenliegend)
- 1 Stk. Deckenlicht

- 1 Stk. FR-Schukosteckdose
- 2 Stk. bzw. nach Erfordernis Pollerleuchten für Eigengarten (nur in Wohnungen EG beider Häuser)

➤ Kellerabteil

- 1 Stk. Ausschalter (innenliegend) AP-Ausführung
- 1 Stk. Deckenlichtauslass mit Typ 3 Leuchte
- 1 Stk. Schukosteckdose AP-Ausführung

### Multimediainstallation

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler mit Steckdose, situiert im Abstellraum. Dieser Verteiler wird von der Steignische mit mind. 3 Leerrohren verbunden. Ab dieser Verteilerdose in den jeweiligen Wohnungen werden die Räume sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers oder Mieters durch die Versorgungsunternehmen wahlweise mit Telefon, oder Internet-Anbindungen installiert werden.

### Schalterprogramm

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm von der Serie Berker S1 bzw. glw. Oberfläche in weiß.

### SAT-Anlage

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Wohnungseigentümer beizustellen).

Die Anlagen sind zum Empfang von vier Satelliten z.B. Astra, Hotbird, Eutelsat und Türksat ausgelegt.

### Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Bewegungsmelder mit Zeitschaltung zur Lichtsteuerung, im Stiegenhaus für Leuchten mit LED Leuchtmittel.

Leuchten: Anbaulichtkanal mit satinierte Abdeckung, Einzelleuchten in den allgemeinen Bereichen.

### Klimatisierung

Die Wohnungen im Dachgeschoß A6, A7, B6, B7 (DG1 und DG2) Haus A und B sowie die Erdgeschosswohnung B1 im Haus B sind jeweils mit einer Kleinkälteanlage, d.h. einer Außeneinheit sowie Inneneinheiten, ausgestattet. Die Platzierung des Splitgerätes erfolgt im Bereich des Daches lt. Plan.

Die anderen Wohnungen können nach technischer Möglichkeit, auf Sonderwunsch und Kosten des Käufers, ebenfalls eine Klimatisierung erhalten. Die notwendigen Splitgeräte können nach technischen Möglichkeiten in der Tiefgarage oder sonstigen definierten Allgemeinbereichen angebracht werden. Die Verrohrung ist vom Ausführenden vorzusehen.

## **TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN**

Wartungsbedingt begehbare Flachdächer werden zB. mit Kiesschüttung ausgeführt.

### Geländer

Terrassen und Balkone: verzinktes Stabgeländer.



## Terrassentrennwände

bestehend aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit Füllung gleich wie Bodenbelag z.B. Lärchenholz oder glw.

## Zaun zur Straße

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten und dem öffentlichen Gehsteig erfolgt mittels einem Maschendrahtzaun auf einem Podest, Höhe Zaun gesamt ca.1,0 m.

## Gartentrennung

Die Abgrenzung zwischen den Allgemeinflächen und den Eigengärten bzw. dazwischen erfolgt mittels grünem Maschendrahtzaun, Höhe ca.1,0 m

## Wasser- und Stromanschlüsse:

Alle Garten- und Dachterrassen, alle Terrassen, Loggien und Balkone erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss (Kemperarmatur), Alle Loggien/Balkone/Terrassen erhalten eine Steckdose sowie einen Auslass samt Wandleuchte (mind. eine lt. E-Plan).

## **AUFZUG**

Die Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird behindertengerecht ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc.

Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Aufzugsportal in Niro gebürstet.

## **PARTEIENKELLER**

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Räume der Kellerabteile sind natürlich belüftet. Die Kellerabteilmwände werden aus Metalllatten mit Schloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) ausgeführt. Der Boden wird mit Feinsteinzeug Format 30/60; z.B. Firma Marazzi - Evolution Stone zB. „Serena“ inkl. Sockelstreifen (ca. 6 cm) od. glw. ausgeführt, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden und Einbauteilen.

In jedem Kellerabteil ist eine Steckdose installiert (Zählung erfolgt über die Wohnung).

Aufgrund der Situierung der Einlagerungsräume im Untergeschoss ist mit erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen, demzufolge keine feuchtigkeitssensiblen Materialien in diesen Bereichen gelagert werden dürfen. Jeder Parteienkeller wird mit einem Ausschalter und einer Steckdose (innenliegend) in AP-Ausführung, sowie einem Deckenlichtauslass mit LED Gitterkorbleuchte (Typ3) ausgestattet.

## **ALLGEMEINES**

### EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Küchenausstattung inkl. Geräte und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## BRIEFKASTENANLAGE

Im Zugangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

Zusätzlich ist ein Postzustellsystem / Postkasten sowohl für das Haus A wie auch für das B vorgesehen.

## KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM

In Liftnähe befinden sich im Kellergeschoss die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Der Boden wird mit Feinsteinzeug Format 30/60; z.B. Firma Marazzi - Evolution Stone zB. „Serena“ inkl. Sockelstreifen (ca. 6 cm) od. glw. ausgeführt, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. In jedem Fahrradraum werden drei Steckdosen zum Laden von Elektrofahrrädern installiert, die über den Allgemeinzähler verrechnet wird.

Die Beleuchtung erfolgt mittels Anbau LED Flexstrip oder glw. mit opaler Abdeckung, bestückt mit LED Leuchtmittel, geschaltet über Bewegungsmelder.

## MÜLLRAUM

Im Erdgeschoss befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann zusätzlich auch von der MA 48 gesperrt werden.

Die Müllräume erhalten einen Wasserauslauf und einen Bodengully.

Die Abluft wird über Dach geführt und dort ausgeblasen – die Luftnachströmung in den Müllraum erfolgt über eine Öffnung in der Fassade.

Die Beleuchtung erfolgt mittels Feuchtraumwannenleuchten mit opaler Abdeckung, erhöhter Schutzart, bestückt mit LED Leuchtmittel, geschaltet über Bewegungsmelder.

## GARAGE

In der Garage im Kellergeschoß sind Einzelstellplätze, sowie zwei Hubparkanlagen als Doppelparkanlage vorgesehen.

### Garage - Wände, Decke, Boden:

Technik- und Nebenräume erhalten einen Anstrich in weiß oder werden je nach bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten belegt.

Der Garagenboden besteht aus abgezogenem Stahlbeton mit einer Beschichtung und wird im notwendigen Gefälle hergestellt. Im Bereich der elektrisch beheizten Rampe wird als Belag mit einer Beschichtung geriffelt ausgeführt. In den Technik- und Nebenräumen wird ein versiegelter Gleitstrich ausgeführt.

Die Markierungen der Stellplatzbegrenzungen - sowie der Fahrbahn falls erforderlich - erfolgen am Boden oder an der Wand, eine Stellplatz-Nummerierung wird angebracht.

Die behördlich vorgeschriebenen Beschilderungen werden angebracht.

Zum Auffangen anfallender Verunreinigungen werden Ölfangrinnen vorgesehen. Eine eventuell erforderliche Abdeckung erfolgt mittels Gitterrosten.

Die Bedienung des Garagentores erfolgt automatisch oder mittels Zugschalter bzw ggfs per mechanischer Notöffnung beim Ausfahren und Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren. Nach dem Passieren von Lichtschranken schließt das Tor automatisch.

## Türen und Tore

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren gem. Baubescheid, z.B.: Fa. Novoferm oder glw. ausgeführt.

Türdrücker Standard Novoferm.

## Technische Ausrüstung

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über Batterien versorgt.

Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

Für sämtliche Stellplätze werden versperrbare Steckdosen vorgesehen, welche über den jeweiligen – dem Stellplatz zugeordneten – Wohnungsverteiler versorgt werden. Über diese Steckdosen können Elektroautos mittels Ladekabel Mode 2 geladen werden.

Die Beleuchtung erfolgt mittels eckiger Feuchtraumwanneleuchten mit opaler Abdeckung, erhöhter Schutzart, bestückt mit LED Leuchtmittel, geschaltet über Bewegungsmelder.

Die Schaltung der Rampenbeleuchtung erfolgt grundsätzlich über Dämmerungsschalter mit Zeit- und manueller Übersteuerung.

## AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenflächen werden besämt. Die Abgrenzung zu den Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun. Erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe werden in den Eigengärten gesetzt. Für die Pflege und Erhaltung ab Wohnungsübergabe ist die Wohnungseigentumsgemeinschaft für die Allgemeinflächen und für die Eigengärten ist der jeweilige Wohnungseigentümer zuständig. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden in Asphaltfeinbeton ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung.

Die Gehwegbeleuchtung erfolgt mittels Pollerleuchten mit erhöhter Schutzart, bestückt mit LED Leuchtmittel und eckiger Einbauleuchten mit erhöhter Schutzart, bestückt mit LED Leuchtmittel.

Die Eingangsbereichsbeleuchtung erfolgt mittels Pollerleuchten mit erhöhter Schutzart, bestückt mit LED Leuchtmittel, sowie eckiger Anbauleuchten bestückt mit LED Leuchtmittel.

Die Einzelgartenbeleuchtung erfolgt mittels eckiger Anbauleuchten, bestückt mit LED Leuchtmittel und Pollerleuchten mit erhöhter Schutzart, bestückt mit LED Leuchtmittel.

Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt grundsätzlich über Dämmerungsschalter mit Zeit- und manueller Übersteuerung.

## ENERGIEAUSWEIS

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde und daher können diese von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

## GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Bauordnung, unter Einhaltung sonstiger gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

**Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.**

Der/die WohnungskäuferIn wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind direkt mit dem Generalunternehmer abzurechnen.