

**WOHNHAUSANLAGE
1120 WIEN,
BREITENFURTER STRASSE 73-77**



Symbolfoto

LAGEPLAN



LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG:

Meidling ist der 12. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Südwesten der Stadt Wien. Die Breitenfurter Straße ist eine wichtige Ausfallstraße, die die südwestlich gelegenen Vorstadtgebiete mit der Innenstadt verbindet. Aufgrund der historischen Entwicklung ist das nähere Umfeld des Projektes durch Reihenhäuseranlagen mit vielen Grün- und Gartenflächen geprägt. Entlang der Breitenfurter Straße kann man die Transformation zur Stadt vom vormals dörflichen Charakter nachvollziehen. Man findet Mehrgeschosswohnbauten ebenso wie Einfamilienhäuser, Grünflächen und Gewerbebetriebe. Das Grundstück des Projektes ist in der Breitenfurter Straße 73 - 77 und ergänzt mit seinem niedrigeren Gartentrakt perfekt das angrenzende Einfamilienhausgebiet.

Infrastruktur: Die Station der Buslinie 62A und der Tramlinie 62 befinden sich direkt vor dem Haus. Nach wenigen Minuten Fahrt ist man am Bahnhof Meidling. Dort ist man über ÖBB, S-Bahn, U-Bahn und Bus ans Stadtnetz angebunden.

PROJEKT BETEILIGTE

BAUHERR I:

GEWOG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH

Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1052
E-mail: office@nhg.at
Internet: www.gewog-wohnen.at

BAUHERR II:

AT HOME IMMOBILIEN-GMBH

Zweigniederlassung Wien
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1132 Fax: DW 7082
E-mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

PLANUNG:

PGOOD, PRASCHL-GOODARZI ARCHITEKTEN ZT GMBH

Auerspergstraße 5/17, 1080 Wien
Telefon: 01 / 8778333
Fr. DI Azita Goodarzi
E-Mail: office@pgood.at
Internet: www.pgood.at

**BAUAUFSICHT:
BAUBETREUUNG:**

GEWOG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH

Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1172
Hr. Ing. Michael Ziegler
E-mail: michael.ziegler@nhg.at

BAUFÜHRER:

GENERALUNTERNEHMER:

Anton Traunfellner Ges.m.b.H.

Tiroler Straße 7a, 3105 St. Pölten-Unterradlberg
Tel: +43 2742 22420 270
Fax: +43 2742 22420 571
Bauleiter: Ing. Günter Haidinger
E-mail: guenter.haidinger@antontraunfellner.at

PROJEKTBE SCHREIBUNG

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

1.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG:

In aufstrebender Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks wird auf den Grundstücken Nr.: 218 /93 und 218/94, EZ 199, KG 01301 Altmannsdorf, Breitenfurter Straße 73-77 eine Wohnhausanlage auf bis zu sieben oberirdischen Ebenen mit insgesamt 123 Wohnungen errichtet, davon 35 Eigentumswohnungen.

Straßenseitig ist ein Geschosswohnbau mit Geschäftszone im Erdgeschoss und darüber 5 bzw. 6 Wohngeschoßen vorgesehen. Gartenseitig wird eine reihenhausähnliche Struktur mit 4 Geschossen geplant, die einen Übergang zu der angrenzenden Siedlungsbebauung herstellt. Den beiden Baukörpern zwischengeschaltet ist eine interne begrünte Fußgängerzone im 1.OG. Mit Hilfe dieser offenen Fußgängerzone und einer Brücke zwischen Straßen- und Gartenbauteil im 2OG ist es möglich alle Wohnungen mit nur 3 Stiegenhäusern barrierefrei zu erschließen. Dieses System ermöglicht es außerdem nahezu alle Wohnungen zum ruhigen Grünraum zu orientieren, nur 6 kleinere Wohnungen sind ausschließlich zur Breitenfurter Straße gerichtet.

Gartenseitig ist ein Zugangsweg entlang der Grundgrenze vorgesehen, durch eine Treppe mit der Fußgängerzone verbunden. Ebenso ist der Kinderspielplatz an diesem Weg vor Haus Nr. 73 angeordnet.

Die Wohnnutzflächen für das Raumprogramm der 123 Wohnungen reichen von der kleinsten Wohnung mit ca. 30 m² bis zur größten mit ca. 105 m². Allen Wohnungen (außer einer Garconiere) ist ein eigener Freiraum in Form von Eigengarten, Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Des Weiteren ist jeder Wohnung ein Kellerabteil im Kellergeschoss zugehörend.

Die 93 Stellplätze für die PKWs befinden sich in der Garage im Kellergeschoss. Die Garage wird von der Sonnergasse befahren und über die Schneiderhangasse verlassen.

In allen drei Häusern sind im EG bzw. UG Zwischengeschoß Fahrradräume vorgesehen, für den Zugang zum Fahrradraum im UG Zwischengeschoß Haus Nr. 73 ist der Lift mit einer vergrößerten Kabine von 110/210 ausgestattet. Mehrere Kinderwagen- bzw. allg. Abstellräume befinden sich, verteilt auf die Geschoße, bei allen drei Stiegenhäusern.

Im Erdgeschoß im Haus Nr. 75 gibt es einen großen Jugendspielraum, der auch von den Außenanlagen gartenseitig erreichbar ist. Im 1.OG befindet sich ein zur Fußgängerzone gerichteter Gemeinschaftsraum. Im Freibereich hinter Haus Nr. 73 ist der Kinderspielplatz angeordnet.

Jedem Haus ist ein von außen zugänglicher Müllraum zugeordnet.

RAUMPROGRAMM EIGENTUMSWOHNUNGEN:

35 der insgesamt 123 Wohnungen werden von at home Immobilien als Eigentumswohnungen errichtet – 21 Wohnungen im Vorderhaus vom 4.OG bis zum 2.DG, 14 Wohnungen im Hoftrakt Haus Nr.75 und 77, davon 11 reihenhausartige Maisonettwohnungen. Die Wohnungen sind mit ebenerdigen Terrassen im EG bzw. in den Obergeschoßen mit Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet.

Die Wohnungserschließung erfolgt über drei Eingänge an der Breitenfurter Straße und drei innenliegende Stiegenhäuser. Top 313 – 317 haben ihren Zugang im EG vom hofseitigen Gartenweg, Top 215 – 219 im 1.OG von der Fußgängerzone und Top 227 – 230 werden über die Brücke und einen Laubengang im 2.OG erschlossen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, in den OGs durch einen behindertengerechten Aufzug.

Allen Wohnungen ist ein Kellerabteil im UG oder UG Zwischengeschoß zugeordnet. In den Kellerabteilen bzw. Kinderwagenabstellräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen wie Kleidung, Bücher, etc...

1.2 BAUWEISE:

Tragende Wände und Decken werden in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Dachgeschossdecken sind in Stahlbeton mit Wärmedämmung laut Bauphysik ausgeführt. In den Flachdachbereichen kommt ein extensiv begrüntes Dach zur Ausführung. Die schalltechnisch entkoppelt aufgelagerten Stiegenläufe werden ebenso aus Stahlbeton ausgeführt.

Die Außenwände erhalten eine Vollwärmeschutzfassade mit teilweise Eternitpaneelen zwischen den Fenstern oder im Hoftrakt großteils eine hinterlüftete Eternitfassade. Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohnungen werden in Trockenbauweise als Gipskartonständerwände hergestellt.

Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren werden in Kunststoff-Alu mit Wärmeschutzverglasung nach bauphysikalischem Erfordernis hergestellt. Im Regelfall ist eine elektrisch betriebene außenliegende Verschattung vorgesehen (s. Punkt 3.4)

1.3 AUßENANLAGEN:

Ein Zugangsweg führt an der Grundgrenze von der Sonnergasse bis zur Schneiderhangasse, dieser ist auch mittels Durchgängen mit den Eingängen Haus 75 und 77 verbunden, ebenso über eine Treppe mit der innenliegenden Fußgängerzone. Hinter dem Hofriegel Haus Nr. 73 erweitert sich der Weg zum Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheiten und mehreren Baumpflanzungen.

Die innenliegende Fußgängerzone gliedert sich in eine Allgemeinfläche, ausgeführt in Ortbeton mit Baumpflanzungen in Pflanztrögen und in eine private Zone mit Terrassen, sowie einer Pufferzone mit einer Oberfläche aus Kieswabe und Pflanzbeete. Die Abgrenzung erfolgt mit Pflanztrögen und Zäunen.

Die hofseitigen Eigentümergeärten über der Garage sind mit Terrassen (siehe Verkaufspläne) ausgestattet, die Flächen darüber hinaus sind als intensiv begrünte Dachfläche ausgeführt. Die benachbarten Terrassen sind mit Pflanzbeeten voneinander abgegrenzt (vom Eigentümer selbst zu bepflanzen). Zum Erschließungsweg grenzen sich die Gärten durch Mauern mit Gartentoren und Zäunen ab (siehe Verkaufspläne). Die Freiflächen in den Obergeschoßen sind als Terrasse mit Betonplatten oder als extensiv begrünte Dachflächen ausgeführt.

1.4 BAUZEIT:

Baubeginn:	Frühjahr 2019
Fertigstellungstermin	Frühjahr 2021

2. BAUAUSFÜHRUNG:

2.1 FUNDIERUNG:

- STB-Fundamentplatte lt. statischem Erfordernis

2.2 GESCHOSSMAUERWERK:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton bzw. Halb-Fertigteil-Wände (HW-Elemente)
Raumhöhe min. 250 cm (ausgenommen abgehängte Decken – Raumhöhe min. 220 cm)

2.3 WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

- Stahlbeton aus Ortbeton bzw. HW-Elemente mit einseitiger Gipskarton-Vorsatzschale
- Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser als Wohnungstrennwand lt. bauphysikal. Erfordernis

2.4 ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser, beidseitig beplankt (nicht tragend)
- Stahlbetonwände aus Ortbeton bzw. HW-Elemente (tragend)

2.5 KAMINE:

- Gemäß Bauordnung für Wien sind keine Kamine für die einzelnen Wohnungen vorgesehen.
- Bei Haus 73 wird ein Kamin vom Heizraum im KG über Dach geführt.

2.6 GESCHOSSDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton bzw. Fertigteildecken

2.7 LOGGIEN- UND BALKONPLATTEN:

- Stahlbetonplatten aus Ortbeton bzw. Fertigteildecken

2.8 STIEGENHÄUSER:

- Stiegenläufe aus Stahlbetonfertigteilen, schalltechnisch entkoppelt

2.9 DACHKONSTRUKTION:

- Schrägdächer: Stahlbeton mit Holzunterkonstruktion, Wärmedämmung und Eternitdeckung
- Flachdächer: Stahlbeton mit Umkehrdach und extensiver Begrünung (im EG über der Garage tw. intensiver Begrünung) oder Ausführung als Terrasse mit Betonplatten
- Flachdächer über Tiefgarage: Umkehrdach mit extensiver bzw. intensiver Begrünung oder Ausführung als Terrasse mit Betonplatten

2.10 FASSADENGESTALTUNG:

- Straßentrakt: Außenputz als Vollwärmeschutzfassade und Oberputz und teilweise Eternitpaneelle zwischen den Fenstern
- Hoftrakt: hinterlüftete Eternitfassade und Vollwärmeschutzfassade mit Oberputz

2.11 BALKON- UND LOGGIENGELÄNDER, TRENNWÄNDE LOGGIEN

- Geländer-Konstruktion aus Stahl, verzinkt und Alulochblech
- Geländer-Konstruktion aus Stahl verzinkt mit Putzträgerplatte, Wärmedämmung und Oberputz
- Trennwände aus Stahl verzinkt, mit Eternitplatte beplankt, wenn erforderlich mit Brandschutzplatte

2.12 STIEGENGELÄNDER:

- Konstruktion aus Flachstahl mit Stahlrohrhandläufen, lackiert

2.13 EINGÄNGE STIEGENHÄUSER HAUS 73 – 77 UND VERGLASUNG STGH, EINGÄNGE DURCHGÄNGE HOFSEITIG UND IN DER FUßGÄNGERZONE, EINGÄNGE ZU DEN MÜLLRÄUMEN

- Portale aus wärmegeprägten Alu-Hohlprofilen, je nach technischer Erfordernis mit Türschließer, außen und innen in anthrazit
- Müllraumtür aus Stahl, je nach technischer Erfordernis mit Türschließer, anthrazit

2.14 AUFZÜGE:

- Ein behindertengerechter Aufzug je Stiege, ohne Maschinenhaus

2.15 DACHENTWÄSSERUNG:

- Dachentwässerung Schrägdächer: über Kastenrinnen und Abfallrohre
- Dachentwässerung Loggien / Balkone und Terrassen: über Direktabläufe und Gullys in Abfallrohre eingebunden

2.16 ABWASSERBESEITIGUNG:

- Einleitung Schmutzwasser in den Ortskanal an der Sonnergasse

2.17 VERSICKERUNG:

- Versickerung eines Großteils der Oberflächenwässer auf der eigenen Liegenschaft. Ein geringerer Teil geht in den Regenwasserkanal in der Breitenfurter Straße.

2.18 WASSERVERSORGUNG:

- Öffentliches Wassernetz der MA 31

3. AUSSTATTUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN:

3.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Kunststoff-Alufenster mit 3-facher Isolierverglasung, außen anthrazit und innen weiß
- Dachflächenfenster aus Holz, Außenverblechung Aluminium, außen grau, innen weiß nach bauphysikalischen Erfordernis, hofseitig elektrisch betrieben, straßenseitig aus schallschutztechnischen Gründen manuell zu öffnen.

3.2 AUßENTÜREN:

- Wohnungseingangstüren: Stahlzarge, einbruchhemmend (WK3), Brandwiderstandsklasse EI₂30, je nach technischer Erfordernis mit Türschließer (EI₂30-c).
- Wohnungseingangstüren zur Außenluft im Hofriegel EG gartenseitig und in der Fußgängerzone einbruchhemmend (WK3)

3.3 INNENTÜREN:

- Innentüren als Röhrenspanplatten mit Holzzargen

3.4 SONNENSCHUTZ:

- Außenjalousien, elektrisch betrieben, bei allen Fenstern und Fenstertüren, im Hoftrakt bei den vertikalen Teilen der Knickfenster nur mit Innenjalousie, manuell bedienbar.
Im EG Außenjalousie mit Hochstoßsicherung.
- Rollläden bei den Dachflächenfenstern, elektrisch betrieben

3.5 FUSSBÖDEN:

Wohnräume, Zimmer:	Parkett
Abstellraum:	Parkett
Gang:	Parkett
Küche, Wohnküche:	Parkett
Bad, WC:	Fliesen
Stiegen:	Stahlbeton, Stufen mit Parkettbelag (Stufenkante auf Gehrung)

3.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKON UND TERRASSEN:

Terrassen:	Betonplatten
Balkon und Loggia:	Betonplatten

3.7 INNENTREPPEN MAISONNETTEWOHNUNGEN:

Stahlbeton, Stufen mit Parkettbelag (Stufenkante auf Gehrung)

3.8 WÄNDE UND DECKEN:

- einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe
- Wände im Bad: Fliesen bis ca. OK Türzarge
- Wände im WC: Fliesen bis ca. 1,20m über Fertigfußboden

3.9 EIGENGÄRTEN:

- Rasenflächen: mittels Rasenansaat
- Pflanzbeete: Bepflanzung erfolgt vom Eigentümer
- Zäune Eigengärten: Stabilgitterzaun VORSICHT: Am Stabilgitterzaun darf keinerlei Sichtschutz montiert werden → Beschädigungsgefahr durch Windlast!
- In den Bereichen über der Garagendecke und der Fußgängerzone (siehe Verkaufspläne bzw. Gartenübersicht) dürfen wegen der geringen Aufbauhöhe nur niedrige Sträucher gesetzt werden, sowie keinerlei Gegenstände in den Boden getrieben oder verankert werden.
- In manchen Gärten gibt es Lüftungsschächte, deren Zugänglichkeit zu gewährleisten ist. Vereinzelt befinden sich in den Eigengärten Regenwassergullys und vom Garten weg gerichtete Garagenabluftschächte. Eine fixe Überbauung ist nicht zulässig.

3.10 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

Die Versorgung des Objektes mit Wärmeenergie für die Zentralheizung und Warmwasserbereitung wird durch eine Gasbrennwertkesselanlage sichergestellt. Durch einen Contractor als Anlagenbetreiber werden die Wärmekosten, auf Basis von Wärmelieferungs-Einzelverträgen, welche direkt zwischen den Wohnungseigentümern und dem Contractor abgeschlossen werden, verrechnet. Das Gleiche gilt auch für die Kaltwasserverrechnung. Jede Wohnung wird mit Warm- und Kaltwasser versorgt.

- Für die Beheizung der einzelnen Räume ist ein Fußbodenheizungssystem vorgesehen. Die Temperaturregelung erfolgt pro Wohnung über einen im Wohnzimmer situierten digitalen Raumregler. Außerdem wird in den Zimmern sowie dem Bad eine Einzelraumregelung vorgesehen.
Im jeweiligen Bad wird ebenfalls ein Sprossenheizkörper mit E-Patrone vorgesehen.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche in den Gängen der Geschosse bzw. im Keller situiert sind. (pro Wohnung)
- Die Verbrauchsmessung für das Warmwasser wird durch eigene Warmwasser-Durchflussmengenzähler durchgeführt, situiert in den jeweiligen Wohnungen. (pro Wohnung)
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizungsabsperrungen in den Gängen der Geschosse, Keller bzw. Wohnungen hinter Hahntüre im Schacht, Absperrventil Warmwasser je nach Anordnung in Bad, WC, Vorraum oder Küche hinter Hahntüre im Schacht situiert.

3.11 KALTWASSERVERSORGUNG:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz der Stadt Wien.
- Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser wird durch eigene Kaltwasser-Durchflussmengenzähler durchgeführt (Ausführung/Situierung wie Warmwasser).
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen. (gemeinsame Situierung mit dem Absperrventil Warmwasser).

3.12 SANITÄR – INSTALLATIONEN:

- Die Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischer- oder Thermostatbatterien mit wassersparenden Armaturen ausgeführt

Küche: Aufputzinstallation ohne Geräte

Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche

Bad: Acryleinbauwanne, weiß, mit Wannenfüll- und Brausethermostatbatterie

Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie - Einhebelmischer

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine als Unterputz-Installation mit Siphon

WC: Hänge-WC, weiß, Keramikschale mit Zwei-Spülautomatik, WC Sitzbrett

Handwaschbecken, weiß, mit Einlochbatterie - Einhebelmischer

Frostsichere Auslaufventile (Kemperventil) bei Wohnungen mit Eigengärten od. Dachterrassen

3.13 LÜFTUNG:

- Jede Wohnung wird mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Dieses Gerät ist im WC bzw. Abstellraum oder in einem ausgelagerten Raum situiert und saugt Frischluft von außen an. Anschließend wird die Luft gefiltert, über den Wärmetauscher erwärmt und über ein in den Zwischendecken geführtes, Rohrsystem mit Zuluftauslässen in die Aufenthalts- und Schlafräume eingebracht. In der Küche, im Abstellraum sowie im Bad und WC wird die verbrauchte Luft abgesaugt (mit Wärmerückgewinnung) und über Dach ausgeblasen.

In Folge der Leitungsführung kann die lichte Raumhöhe unter den verkleideten Leitungen nicht ca. 2,50 m, sondern nur ca. 2,20 m betragen.

- Die Wohnungsnutzer erhalten bei Wohnungsübergabe Unterlagen für die von Ihnen direkt zu erbringenden Serviceleistungen (Wartungsarbeiten).
- Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen an die Lüftungsanlage ist nicht zulässig. Es ist nur eine Umluftdunstabzugshaube möglich - für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

3.14 KLIMAAANLAGEN:

- Die Wohnungen Top 130-136, Top 227-228, Top 230, Top 244-249, Top 313-317 und Top 336-338 werden mittels Multisplitanlage gekühlt. Am Dach über der jeweiligen Wohnung wird ein eigenes Multisplit-Außengerät installiert. Die dazugehörigen Innengeräte werden an der Wand möglichst über den Türen montiert.
- Eine Wartung durch eine Fachfirma ist mindestens 1x pro Jahr auf eigene Kosten seitens der Eigentümer durchzuführen.

3.15 ELEKTRO – INSTALLATIONEN:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch Wien Energie. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Von den Eigentümern ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Vorraum (x = variierende Stückanzahl, abhängig von der Raumgeometrie)

x	St	Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, Kreuzschalter oder Taster nach Bedarf
1	St	Reinigungssteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose
1	St	IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
1	St	Innenstelle der Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
1	St	UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
1	St	UP-Wohnungsverteiler Starkstrom
1	St	UP-Medienverteiler
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Abstellraum (falls im Verkaufsplan ausgewiesen)

1	St	Wand- Deckenauslass mit Ausschalter
1	St	Schukosteckdose

Gang (Flur)

x	St	Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, Kreuzschalter oder Taster nach Bedarf
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

WC

1	St	Deckenauslass mit Ausschalter
---	----	-------------------------------

Bad

1	St	Deckenauslass mit Ausschalter
1	St	Einzelraumregler Fußbodenheizung
1	St	Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel neben jedem Waschtisch
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (1x pro Wohnung)
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (1x pro Wohnung)
1	St	Wandauslass oberhalb eines jeden Waschtisches (direkt)
1	St	Sprossenheizkörper mit E-Patrone

Wohnzimmer (Wohnzimmerbereich bei Wohnküchen)

1	St	Deckenauslass mit Ausschalter
1	St	Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter oder Taster nach Bedarf
1	St	Einzelraumregler Fußbodenheizung
1	St	Bedienteil Wohnraumlüftung
1	St	Reinigungssteckdose
1	St	Schukosteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
2	St	Doppelschukosteckdose
1	St	TV-Anschlussdose SAT
2	St	IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Küche (Küchenbereich bei Wohnküchen)

1	St	Deckenauslass mit Ausschalter
1	St	Wandauslass (direkt)
1	St	Herdanschlussdose 5-polig

1	St	Schukosteckdose Geschirrspüler
2	St	Schukosteckdosen Kühl/Gefriergerät
1	St	Schukosteckdose für Umlufthaube (oder Deckenauslaß bei freistehendem Küchenblock)
1	St	Schukosteckdose für Mikrowelle
2	St	Doppelschukosteckdose Küchenzeile

Zimmer

1	St	Deckenauslass mit Ausschalter
1	St	Einzelraumregler Fußbodenheizung
1	St	Reinigungssteckdose
2	St	Doppelschukosteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose bei IT Leerdose
2	St	IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Terrasse, Loggia, Balkon

1	St	Wand- / Deckenleuchte mit Ausschalter
1	St	FR-Schukosteckdose (bei Erdgeschoßwohnungen schaltbar)

Die Eigentümer sind verpflichtet, die Rauchwarnmelder innerhalb der Wohnungen auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten und dürfen diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

3.16 FERNSEHEMPFANG:

Telefonie/Internet:

Betreffend Telefonie / Internet bestehen folgende Möglichkeiten:

- **Anbieter Magenta/A1 („Priority“):** Die Kabel der Firmen Magenta und A1 werden in die Wohnungen verlegt und können auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des Eigentümers in eine der vorgesehenen Leerverrohrungen verlegt werden.
- **Anbieter Telefon:** Verkabelung bis zum IT-Verteiler im Vorraum oder Abstellraum vorhanden. Über die installierte Leerverrohrung ist eine Verkabelung zu den einzelnen Auslässen im Zimmer/Wohnzimmer auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des Eigentümers möglich.
- **Sonstige Anbieter:** über das Telefonnetz der Post möglich, sonst wie vor.
- Alle Schwachstromanschlüsse werden über den Medienverteiler geführt und sternförmig verteilt.

TV/SAT:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

- **Telekabel:** Über Magenta oder A1 können gegen die entsprechenden Anschlussgebühr die angebotenen Programme empfangen werden.
- **SAT:** Für die komplette Wohnhausanlage wird eine SAT-Anlage (ASTRA 19,2°, HOTBIRD 13° und TÜRKSAT) errichtet.
Die Verkabelung wird bis in die Wohnung zur TV-Dose im Wohnzimmer installiert.
- Die TV- und Radioprogramme des österreichischen Rundfunks können grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse empfangen werden.
- Mittels Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden.

Die Receiver sind vom Eigentümer/in zu erwerben.

- Die Schlafräume jeder Wohnung werden mit einer Leerverrohrung für Telefon, Internet oder TV ausgestattet.

4. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

4.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE:

Fußbodenbelag:	Stiegenhäuser, Gänge, Podestplatten und Stufen mit Feinsteinzeugplatten 30/30cm
Wände und Decken:	Anstrich einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe, Stiegenhäuser und Gänge Farbe laut Farbkonzept Architektur, teilweise mit Blumenornamenten gestaltet
Türen Stgh/ Gang:	Stahltüren laut Brandschutzanforderung, weiß lackiert
Fenster:	im EG Verglasung aus wärmegeämmten Alu-Hohlprofilen In den Obergeschoßen Kunststoff-Alufenster mit Isolierverglasung; außen anthrazit u. innen weiß
Elektroinstallation:	Deckenleuchten und Wandleuchten, Bewegungsmelder
Sprechanlage:	Gegensprechanlage beim Hauszugang im EG

4.2 KINDERWAGENABSTELLRÄUME, ALLG.ABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeugplatten 30/30cm
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit Dispersionsfarbe
Türen:	Stahlformrohrrahmentüren, weiß lackiert mit Glasfüllung und meist mit seitlichen Glasteil, laut Brandschutzanforderung
Fenster:	Kunststoff-Alufenster mit Isolierverglasung; außen anthrazit u. innen weiß
Lüftung:	statische Entlüftung oder Fensterlüftung
Elektroinstallation:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf

4.3 JUGENDSPIELRAUM UND DANEBENLIEGENDES WC:

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeugplatten 30/30cm
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit Dispersionsfarbe
Fenster:	Konstruktion aus wärmegeämmten Alu-Hohlprofilen
Türen:	Stahlformrohrrahmentüren, weiß lackiert mit Glasfüllung und meist mit seitlichen Glasteil, laut Brandschutzanforderung
Lüftung:	Einzelraumlüfter mit Nachströmöffnung
Elektroinstallation:	Deckenleuchten mit Ausschalter nach Bedarf
Ausstattung:	Küchenzeile WC behindertengerecht: Hänge-WC und Waschbecken, weiß

4.4 GEMEINSCHAFTSRAUM MIT WC UND AR:

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeugplatten 30/30cm
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit Dispersionsfarbe
Fenster:	Kunststoff-Alufenster mit Isolierverglasung; außen anthrazit u. innen weiß
Türen:	eine Türe analog Wohnungseingangstür und eine Stahlformrohrrahmentür, weiß lackiert mit Glasfüllung und mit seitlichen Glasteil, laut Brandschutzanforderung
Lüftung:	Einzelraumlüfter mit Nachströmöffnung
Elektroinstallation:	Deckenleuchten und Wandleuchten mit Ausschalter nach Bedarf
Ausstattung:	Küchenzeile Hänge-WC und Waschbecken, weiß

4.5 FAHRRADABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt
Wand- und Decken:	Stahlbeton, teilweise mit Dämmplatte (laut bauphysikalischer Erfordernis) beplankt
Türen:	Stahltüren, weiß lackiert, lt. Brandschutzanforderung
Lüftung:	mechanische Be- und Entlüftung

Elektroinstallation: Deckenleuchten bzw. Feuchtraumwannenleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf
Ausstattung: Fahrradständer

4.6 PARTEIENKELLER:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt
Wand- und Decken: Stahlbeton, teilweise mit Dämmplatte laut bauphysikalischer Erfordernis beplankt
Trennwände: Systemtrennwände
Lüftung: mechanische Be- und Entlüftung
Elektroinstallation: Gang: Feuchtraumwannenleuchten und Bewegungsmelder nach Bedarf
Keine Elektroinstallation in den Parteienkeller

4.7 MÜLLRÄUME:

Fußbodenbelag: Gußasphalt
Wände: abwaschbarer Anstrich und Rammschutz
Deckenanstrich: einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe
Bodenablauf: Siphon mit Geruchsverschluss
Türen: Stahltüre, anthrazit
Elektroinstallation: Feuchtraumwannenleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf
Sanitärinstallation: Kaltwasseranschluss

5. TECHNIKRÄUME:

Stahltüren verzinkt und lackiert, wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge samt Türblatt glatt, selbstschließend.

5.1 HAUSTECHNIKRÄUME:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt
Wände und Decken: Stahlbeton teilweise mit Dämmplatte laut bauphysikalischem Erfordernis beplankt
Türen: Stahltüren verzinkt und lackiert, wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge, Türblatt glatt, selbstschließend.
Lüftung: mechanische Be- und Entlüftung
Elektroinstallation: nur Zuleitungen, Ausbau erfolgt bauseits

6. GARAGE:

Fußbodenbelag: PU-Beschichtung
Wände: Beschichtungshochzug ca. 30 cm hoch
Decken: Stahlbeton teilweise mit Dämmplatte laut bauphysikalischer Erfordernis beplankt
Garagentore: Rollgittertore mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung der Stellplätze am Boden oder an der Wand
Kennzeichnung: der Stellplätze am Boden oder an der Wand
Elektroinstallation: Feuchtraumwannenleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf
Vorbereitung E-Ladestationen – Es werden für 9 PKW-Abstellplätze in der Garage, die Vorbereitungen für eine nachträgliche Installation einer E-Ladestation ausgeführt.
Die Vorbereitungen umfassen die Platzreserve des benötigten E-Zählers im jeweiligen Zählerraum sowie die notwendigen Abgänge der Niederspannungsleitung in die Zählerräume.
Die Errichtungskosten der Ladestationen sowie für die E-Zähler trägt der Stellplatzeigentümer.
Sonstige Ausstattung: Pumpensumpf, Verdunstungsrinnen

7. AUßENANLAGEN:

7.1 FUGGÄNGERZONE, GEHSTEIGE, WEGE, STRABEN UND ABSTELLPLÄTZE:

Zufahrten Garage:	Asphalt
Vorbereiche zu öffentlichem Grund:	Asphalt, Gehwegplatten
Wege/Plätze im Inneren der Wohnhausanlage:	Fußgängerzone Beton-Besenstrich, Wege im EG wassergebundene Decke, Freitreppen: STB-Fertigteiltreppen
Einrichtungsgegenstände:	Sitzbänke, Abfallbehälter

7.2 BEPFLANZUNG:

Baumpflanzungen im Allgemeinbereich, kleinwüchsige Bäume in Pflanzkübeln in der Fußgängerzone. Rasensaat in der Grünfläche neben der Garageneinfahrt.

Die den Wohnungen zugeordneten Pflanzbeete sind vom Eigentümer selbst zu bepflanzen.

7.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ:

Belag:	wassergebundene Decke, Fallschutzplatten laut Anforderung
Einrichtungsgegenstände:	Sandkiste, Spielgerät, Sitzbank

7.4 EINFRIEDUNG ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK:

- Einfriedung mit Stabil-Gitterzaun verzinkt

7.5 WASSERANSCHLÜSSE:

- Mehrere Wasseranschlüsse für die Allgemeinflächen im EG und in der Fußgängerzone

7.6 AUßENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtung
- Gehwegbeleuchtung als Pollerleuchten oder Wandleuchten
Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der Eigentümer/in selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Eigentümer/innen überreicht.

Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten.

BAULICHE ÄNDERUNGEN UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Sonderwünschen (Abänderungen gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung) einer gesonderten Vereinbarung zwischen der at home und dem Wohnungseigentümer bedarf. Vor Vorliegen einer solchen Vereinbarung, ist die Beauftragung und Durchführung von Sonderwünschen nicht gestattet. Überdies sind die Sonderwünsche in die Abwicklung nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes einzubinden.

Änderungen durch den Wohnungseigentümer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der at home eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen möglich. Konstruktive bzw. statische Änderungen sind ausgeschlossen.

Die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch die at home vorgenommen. Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt ausnahmslos über den beauftragten Generalunternehmer. Fremde Professionisten können aus Gewährleistungsgründen vor dem Übergabetermin nicht mit der Durchführung von Leistungen beauftragt werden. Werden Arbeiten (ausgenommen Mängelbhebungen) nach Übernahme der Wohnung durch von Wohnungseigentümer beauftragten Professionisten durchgeführt, besteht auf diese Leistungen keine Gewährleistung seitens der at home.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baupolizei, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt bzw. Konsulent berechtigt eine Aufwandsentschädigung zu verrechnen.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Baupläne, der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Daten der Eigentümer nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten durch die at home bekannt gegeben werden müssen.

INFORMATIONEN ZU SONDERWÜNSCHEN

Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Projektbeteiligte:

BAUHERR I:

GEWOG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH

Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1052
E-mail: office@nhg.at
Internet: www.gewog-wohnen.at

BAUHERR II:

AT HOME IMMOBILIEN-GMBH

Zweigniederlassung Wien
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1132 Fax: DW 7082
E-mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

PLANUNG:

PGOOD, PRASCHL-GOODARZI ARCHITEKTEN ZT GMBH

Auerspergstraße 5/17, 1080 Wien
Telefon: 01 / 8778333
Fr. DI Azita Goodarzi
E-Mail: office@pgood.at
Internet: www.pgood.at

**BAUAUFSICHT:
BAUBETREUUNG:**

GEWOG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH

Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1172
Hr. Ing. Michael Ziegler
E-mail: michael.ziegler@nhg.at

BAUFÜHRER:

GENERALUNTERNEHMER:

Anton Traunfellner Ges.m.b.H.

Tiroler Straße 7a, 3105 St. Pölten-Unterradlberg
Tel: +43 2742 22420 270
Fax: +43 2742 22420 571
Bauleiter: Ing. Günter Haidinger
E-mail: guenter.haidinger@antontraunfellner.at

ABLAUF VON SONDERWÜNSCHEN

Die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch die at home vorgenommen. Nach erfolgter Unterzeichnung des Kaufvertrages geben Sie bitte so rasch als möglich Ihre Sonderwünsche der at home mittels Sonderwunschformular bekannt. Im Sinne einer schnellen Abwicklung sowie unter Verweis auf die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes wird empfohlen alle Sonderwünsche gesammelt vorzubringen.

Sollte ein Beratungsgespräch mit dem Generalunternehmer erforderlich sein (z.B. bez. Bodenbelägen, Armaturen, Sanitärgegenstände etc.), werden Sie seitens at home an den zuständigen Bearbeiter des Generalunternehmers verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur das erste Beratungsgespräch kostenlos ist.

Nach Prüfung ihrer Wünsche durch den Generalunternehmer und gegebenenfalls Einholung der Zustimmung von Konsulenten (Statiker, Architekt, Elektriker usw.) werden Ihre Sonderwünsche von der at home freigegeben und schriftlich genehmigt. Mit dieser Genehmigung können Sie in Folge den erforderlichen Zusatz zum Kaufvertrag beim Vertragserrichter einholen. Der Werklohn für Ihre Sonderwünsche ist auf dem Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Vorliegen der vertraglichen Grundlage wird der Generalunternehmer von der at home mit der Durchführung beauftragt.

HINWEISE ZUR ABWICKLUNG VON SONDERWÜNSCHEN

Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen:

- a. Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen etc.), bedürfen der Kenntnisnahme des Planverfassers, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.
- b. Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist sicherheitshalber über den Generalunternehmer das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eventuelle nötige Korrekturen der Dimensionierung der Heizung zu veranlassen.
- c. Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zumeist eine zusätzlich Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig.
- d. Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken und Fliesenbeläge an den Wänden in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelhafte Konvektion sein kann.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. – Gleiches gilt für das Aufstellen von Einbaumöbeln.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und nicht notwendigerweise ein Mangel sind.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei drei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

BAUSTELLENORDNUNG

Wir ersuchen um Verständnis, dass aus Sicherheits- und Haftungsgründen während der Errichtung der Wohnhausanlage das Betreten der Baustelle und die Beschäftigung baufremder Professionisten nicht gestattet ist.

In Ausnahmefällen erfolgt das Betreten der Baustelle ausschließlich mit der Zustimmung der Bauleitung bzw. Bauaufsicht und auf eigene Gefahr nach Unterzeichnung der Baustellenordnung, welche im Baubüro aufliegt. Kindern, Tieren und gebrechlichen Personen ist der Zutritt ausnahmslos untersagt.

GEWÄHRLEISTUNGSFRIST

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre. Vor Ablauf dieser Haftzeit wird eine Begehung der Wohnhausanlage erfolgen, bei der allfällige Mängel, welche während der Haftzeit auftreten, besichtigt und anschließend kostenlos behoben werden. Der Termin für diese Begehung wird den Eigentümern zeitgerecht angekündigt.

at home
wohnprojekte + ideen

Wien, Juli 2019