

ENTWURFSRENDERING
Für die Richtigkeit und
Vollständigkeit wird keine
Haftung übernommen.
Vorbehaltlich Änderungen!



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG STEINMÜLLERGASSE 44, 1160 WIEN

STAND: 22.10.2025

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang. Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.

1. Baustoffe – Konstruktion – Fassade – Dach

1.1 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie. Die Arbeitsräume werden, wo notwendig, mit drämfähigem Material verfüllt.

1.2 Rohbau

1.2.1 Gründung

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über eine entsprechend statisch-konstruktiv dimensionierte Stahlbetonplatte mit einer dem Verwendungszweck der jeweiligen angrenzenden Räume entsprechenden Außenabdichtung. Teile der Baugrubensicherung können als Außenwände im Kellergeschoß verbleiben.

1.2.2 Erdberührende Außenwände

Die erdberührenden Außenwände werden in Stahlbeton, mit einer bituminösen Abdichtung gegen Feuchtigkeit bzw. in WU-Beton ausgeführt. Die Durchführungen von Leitungen durch die Außenwände unter Terrain erfolgen mit Überschubrohren und Ringraumdichtungen zur Sicherstellung des wasserdichten Anschlusses (dies gilt für Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanal, etc.).

Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden mit einer Perimeterdämmung entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben versehen. (Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es trotz dieser Dämmung in den Sommermonaten zu Kondensation und erhöhter Luftfeuchtigkeit kommen kann. Das passiert, wenn feuchtwarme Luft auf kühle Oberflächen trifft)

Stahlbetonwände in untergeordneten Allgemeinbereichen verbleiben schalrein. In übergeordneten Räumen (z. B. Stiegenhaus) wird auf der Innenseite ein Putz bzw. bei Stahlbetonwänden eine Spachtelung aufgebracht.

1.2.3 Außenwände

Die Außenwände werden den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen entsprechend aus Stahlbeton und teilweise aus Ziegel- oder Durisolmauerwerk ausgeführt.

Auf der Innenseite wird ein Putz bzw. bei Stahlbetonwänden eine Spachtelung aufgebracht. Stahlbetonwände in untergeordneten Räumen der Allgemeinbereiche verbleiben schalrein.

1.2.4 Fassade

Wärmedämmverbundsystem-Fassade (entsprechend den Vorgaben der Bauphysik)

1.2.5 Zwischenwände und Trennwände

In den Obergeschoßen werden nichttragende Zwischen- oder Trennwände aus Gipskartonständerwänden, beidseitig (Schachtwände einseitig) doppelt beplankt errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen (aus bauphysikalischen- oder haustechnischen Gründen) werden aus Gipskartonplatten (doppelt beplankt) errichtet. Tragende Wände werden aus Ziegel- oder Durisolmauerwerk oder Stahlbeton errichtet.

1.2.6 Decken

Alle Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenuntersichten werden malerfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich werden abgehängte Gipskartonzwischendecken bzw. Poterien eingebaut. Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten an der Unterseite eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

1.2.7 Kamine

In der Dachgeschoßwohnung wird eine Anschlussmöglichkeit für einen Schwedenofen mit geschlossener Feuerstelle hergestellt.

1.2.8 Stiegen

Die Hauptstiegen werden aus Stahlbeton nach Vorgaben der Statik hergestellt. Die Auflager werden akustisch entkoppelt. Die Unterseiten werden entgratet, malerfertig gespachtelt und gemalt.

Innerhalb der Einheiten liegende Stiegen werden ebenfalls aus Stahlbeton nach Vorgaben der Statik hergestellt.

Ausgleichs- und Vorlegstufen vor Terrassen oder Balkonen werden passend zum Boden mit trittsicherer Unterkonstruktion hergestellt.

1.2.9 Estrich

In allen Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Trittschalldämmung ausgeführt. In den Stiegenhäusern und in den Allgemeinräumen kommt ein Zementestrich zur Ausführung.

1.3 Dächer

1.3.1 Flachdächer

Die Stahlbetonplatte wird nach statischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung ausgeführt. Die Wärmedämmung wird entsprechend den Vorgaben der Bauphysik definiert.

1.3.2 Geneigte Dächer

Geneigte Dächer werden als Stahlbetonkonstruktion nach statischen Erfordernissen, mit Dämmung entsprechend der bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Sie erhalten eine Aluminiumblecheindeckung mit Prefa-Farbe gemäß den Gestaltungsvorgaben des Architekten.

1.3.3 Spenglerarbeiten

Die sichtbaren Verblechungsarbeiten zur Ableitung von Niederschlagswässern, Abdeckungen und dergleichen werden aus Alublech mit Prefa-Farbe gemäß dem Entwurf des Architekten hergestellt. Die Bleche sind untereinander leitend verbunden.

Regenabfallrohre: Farbe gemäß den Gestaltungsvorgaben der Architekten.

2. Böden, Wände und Decken

2.1 Bodenaufbauten

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetondecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden lt. obiger Beschreibung, werden die Anforderungen lt. Wiener Bauordnung bezüglich Luft- und Trittschall erfüllt.

2.1.1 Fußbodenbeläge Wohnungen

2.1.1.1 Küche, Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküchen, Zimmer, Flur, Abstellraum:

Mehrschicht-Fertigparkett (Fabrikat Weitzer-Parkett oder gleichwertiges), Dielenoptik

Jeweils mit werkseitiger Versiegelung, Nutzschicht ca. 3,6 mm, Eiche Natur, geklebt, samt Schweizerleisten in Farbe des Parketts (Eichenfurnier passend zu Parkett).

2.1.1.2 Bäder, WC's:

Keramisches Feinsteinzeug (Fabrikat Marazzi oder gleichwertiges), Format 60×60, Farbe & Oberfläche gemäß den Gestaltungsvorgaben der Architekten (s. Bemusterung), orthogonal verlegt, mit Sockelstreifen im Material der Bodenverfliesung.

Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen und Stöcke, Fugenprofile, Haustechnik-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Raumecken werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen; Edelstahltrennschienen beim Übergang Fliesen zu Parkett, wenn technisch erforderlich.

Im Badezimmer wird eine Feuchtigkeitsisolierung auf Kunstharzdispersionsbasis am Boden mit einem Hochzug (ca. 15 cm), sowie im Spritzwasserbereich (Duschen und Badewanne) an den Wänden vorgesehen. Bei Boden-/Wandübergängen wird ein Dichtband im System der Abdichtung eingebettet.

2.1.1.3 Belag Stiegen innerhalb der Wohnung

Tritt- und Setzstufen aus dem gleichen Holz wie das Parkett.

2.1.2 Gartenterrassen

Auf den Gartenterrassen im Erdgeschoss und 1. Stock werden großformatige Kunststeinplatten (Format ca. 40×40cm) mit Randleistensteinen verlegt. In den Leibungen der Terrassentüren werden Rigole in Leibungsbreite ausgeführt oder es wird eine extensive Begrünung ausgeführt.

2.1.3 Balkone / Terrassen / Loggien

Es werden thermisch getrennte oder gedämmte Betonplatten mit Holz- oder Kunstholzbelag (WPC oder Gleichwertiges) ausgeführt oder es wird eine extensive Begrünung ausgeführt.

In den Leibungen der Terrassentüren werden Rigole in Leibungsbreite ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch Gully und/oder Ablaufrohr, wenn notwendig wird zusätzlich ein Notüberlauf ausgebildet.

2.1.4 Dachterrasse

Feinsteinzeug in Kies verlegt, Format 30×60, Farbe & Oberfläche gemäß den Gestaltungsvorgaben der Architekten (s. Bemusterung) oder es wird eine extensive Begrünung ausgeführt.

In den Leibungen der Terrassentüren werden Rigole in Leibungsbreite ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch Gully und/oder Ablaufrohr in außen geführtes Regenablaufrohr sowie zusätzlichem Notüberlauf.

2.1.5 Fußbodenbeläge der allgemeinen Bereiche innerhalb des Gebäudes

2.1.5.1 Gänge, Stiegenhäuser, Schleusen, Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellraum:

Boden-, Tritt- und Setzstufen: Großformatiges keramisches Feinsteinzeug (Fabrikat Marazzi oder gleichwertiges), Format 60×60cm, Fugenbreite ca. 2mm, orthogonal verlegt, mit Sockelstreifen im Material der Bodenverfliesung. Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen und Stöcke, Fugenprofile, Haustechnik-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Raumecken werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen.

2.1.5.2 Garage + Rampe

In der Garage wird eine Kunstharzbeschichtung ausgeführt. Auf der Rampe wird ein beheizter Gussasphalt oder Kunstharzbeschichtung sowie die notwendigen Rigole ausgeführt.

2.1.5.3 Nebenräume (Parteienkeller, Lager, Technikräume)

Diese erhalten einen Estrich mit einem staubbindenden Anstrich.

2.1.5.4 Gärten über Kellerräume

mind. 30 cm Humus mit Ziegelsplitt (zur Wasserspeicherung) auf Wurzelschutzvlies

2.2 Wandbeläge

2.2.1 Malerei

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

2.2.2 Wände in Bädern und WC's

In den Bädern großformatiger keramischer Fliesenbelag (Fabrikat Marazzi oder gleichwertiges), Format 30×60 liegend verlegt. Die Wandverfliesung erfolgt in den Spritzwasserbereichen und an Wänden mit Waschbecken und/oder WC-Schalen bis zur Deckenunterkante, ansonsten bis zu einer Höhe von 120cm.

Oberhalb vom Waschtisch im Bad wird ein großformatiger Spiegel (Nischenbreite, wo keine Nische in Waschbeckenbreite) fliesenbündig ausgeführt.

In separaten WC's erfolgt die Wandverfliesung raumhoch

Sämtliche Baukörperanschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Fugen ausgeführt, bei Außenecken Alu-Eckschutzschiene.

2.2.3 Kellerräume

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

2.2.4 Allgemeinbereiche (Gänge, Stiegenhäuser, Gemeinschaftsräume, Müllräume)

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

3. Absturzsicherungen

3.1 Südseitige Balkone und Terrassen von 1. OG - DG

Glasgeländer (gemäß Designkonzept des Architekten)

3.2 Dachterrasse

Südseitig Glasgeländer (gemäß Designkonzept des Architekten),

west-, nord-, und ostseitig: Flachstahlgeländer (gemäß Designkonzept des Architekten)

3.3 Südseitige Terrasse im EG

Begrenzung mittels Doppelstabzaun

3.4 Stiegen

3.4.1 Hauptstiegen (Stiegenhaus)

Beschichtetes Metallgeländer aus Flachstahl, Handlauf aus Edelstahl

3.4.2 Nebenstiegen (Innenstiege Maissonetten)

Handlauf Edelstahl,

4. Fenster, Terrassentüren und Sonnenschutz

4.1 Fenster und Terrassentüren

Rahmen: Holzfenster mit Aluminium-Deckschale außen, sowie in Teilbereichen Alu-Pfosten-Riegelsystemkonstruktion.

Farbe der Deckschalen lt. Farbkonzept des Architekten, Fenster innen weiß.
Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.
Verglasung: Isolierverglasung nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut.
Beslag: Systembeslag weiß, Öffnungsbegrenzer bei allen Dreh- bzw. Drehkipp-Flügeln;
Die Fenster und Terrassentüren werden als Drehkippelemente bzw. als Hebe-Schiebeelemente gemäß Vertragsplan ausgeführt.
Fenster im Bereich von Brandüberschlägen werden fix verglast ausgeführt.
Die Außensohlbänke sind aus eloxiertem Aluminium, Farbe nach Farbkonzept des Architekten, die Innenfensterbänke aus weißen Kunststoffmehrschichtplatten.

4.2 Sonnenschutz

Alle Fenster in Wohnungen, französischen Fenstertüren sowie Balkon- oder Terrassentüren, erhalten elektrisch steuerbare außenliegende Raffstore in RAL-Farbe nach Farbkonzept des Architekten.
Die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter oder Fernbedienung. Fenster und Terrassentüren im selben Raum werden getrennt geschaltet, zusätzlich werden die Raffstores im Wohnraum Fassadenweise getrennt geschaltet. Zusätzliche Schaltung für die Raffstore im Vorraum in der Nähe der Wohnungseingangstüre (alle Hinauf/Hinunter).

5. Türen

5.1 Hauseingangstüren

Aluportale mit thermisch getrennten Profilen, System Schüco oder gleichwertiges, pulverbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten, mit Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung
Beslag: Fa. FSB oder gleichwertiges, Oberkopftürschließer mit Schließfolgeregelung (Fabrikat Dorma oder gleichwertiges).

5.2 Brandschutztüren

Die Schleusentüren werden als EI₂₃₀-c Stahlblechtüren (Farbe Weiß) ausgeführt.

5.3 Nebentüren Allgemeinflächen

Stahlblechtüren in Stahlzargen (Farbe Weiß).

5.4 Sicherheits-Wohnungseingangstüren

Klimaklasse C, Brandschutzeigenschaften entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, Schalldämmwert mindestens 38 dB, einbruchhemmend (SC 2)

Zargen: Stahldoppelfalzzarge werkseitig rostgeschützt und weiß lackiert mit umlaufender Gummidichtung, Zargen für dreidimensionale Türbänder gerichtet

Türblatt: Einflügelig, doppelt gefalztes Türblatt, Durchgangslichte lt. Verkaufsplan, stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet

Beslag: 5-fach Verriegelung, nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)

Sichtbarer Beslag: Sicherheitsbeslag (ABUS Schutzbeslag oder Gleichwertiges), Langschild und Türspion

5.5 Innentüren

Stöcke: Weiße Holzstöcke, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung

Türblatt: Röhrenspan, stockbündiges Holztürblatt, Durchgangslichte lt. Verkaufsplan, beidseitige Decklage, weiß beschichtet.

Beslag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle Innentüren erhalten Magnet-Fallenschlösser mit Riegel und Buntbartschlüssel.

Sichtbarer Beslag: Drücker und Rundrosetten in Edelstahl sowie Bänder aus Edelstahl.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Anschlüsse

Trinkwasser: wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

Strom: Wien Energie

Internet / TV: A1

Die Vorbereitung für einen nachträglichen Anschluss an eine Satellitenempfangsanlage (herzustellen durch die Käufer) ist vorhanden (Leerrohr im Steigschacht).

6.2 Abwasser

Die Fäkalwässer werden ebenso wie tlw. Dachwässer mittels Hauskanälen am Privatgrund in das öffentliche Kanalsystem abgeführt.

Die Oberflächen- und Dachwässer tlw. am Privatgrund zur Versickerung gebracht.

7. Haustechnik

7.1 Sanitär

Die Installation ab Wassermesser erfolgt aus hochwertigen Kunststoffrohren mit Tragschalen und entsprechend erforderlicher Wärme- und Schallsolierung.

Im Kellergeschoss werden alle Leitungen frei, in den Wohngeschossen in den Wänden geführt. Jede Einheit ist wasserseitig absperrbar eingerichtet und wird einzeln in der Wohnung gemessen.

Die gesamten Fäkalwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Die Ablaufstränge werden über Dach ins Freie entlüftet.

7.1.1 Wasseranschlüsse

7.1.1.1 Küche

Ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss, sowie einen Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler. Die Installation wird im Sockelbereich auf Putz geführt, um eine leichtere Anpassung an die Kucheneinrichtung (Lage Spüle) zu ermöglichen.

7.1.1.2 Bad

Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abläufe für das Waschbecken, die Badewanne und/oder Dusche (laut Vertragsplan). Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine nach Vertragsplänen im Abstellraum oder im Bad.

7.1.1.3 WC

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken und Kaltwasseranschluss für WC sowie Abläufe.

7.1.1.4 Freibereiche:

Alle Terrassen, Balkone und Loggien erhalten an der Außenfassade einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur.

7.1.2 Sanitärgegenstände

7.1.2.1 WC Schale

Wandhängemodell mit Unterputzspülkasten, Fabrikat Laufen oder gleichwertiges, samt Sitzbrett und Deckel mit Absenkautomatik; Farbe: weiß. Das Traggestell ist für einen eventuellen späteren, käuferseitigen Einbau von gängigen Dusch-WC's vorbereitet. (Inkl. Vorbereitung E-Anschluss)

7.1.2.2 Betätigungsplatte

Viega Visign oder gleichwertiges

7.1.2.3 Waschtisch Bad

Fabrikat Laufen oder gleichwertig, Größe ca. 600-1050 x 465 mm (lt. Plan), Farbe weiß

7.1.2.4 Handwaschbecken

Fabrikat Laufen oder gleichwertig, Größe ca. 450 x 465 mm, Farbe weiß

7.1.2.5 Badewanne

Fabrikat Polypex oder gleichwertig, Einbauwanne, Größe ca. 1800 x 800 mm, Farbe weiß.

7.1.2.6 Duschanlage

Bodengleiche Dusche, Größe gemäß Wohnungsplan, mit Bodenfliesen des Bades belegt und einer Bodenablauffrinne. Duschtrennwand mit Glasfüllung in ESG blank.

7.1.3 Armaturen

7.1.3.1 Waschtisch-Armatur

Einhandmischer, Fabrikat Grohe oder gleichwertiges, Farbe verchromt

Handwaschbecken-Armatur: Einhandmischer, Fabrikat Grohe oder gleichwertiges, Farbe verchromt

7.1.3.2 Wannen-Armatur

Unterputzarmatur samt Handbrause und Brauseschlauch, Fabrikat Grohe oder gleichwertiges, Farbe: verchromt.

Wenn im selben Bad auch eine Dusche vorhanden ist, wird bei der Badewanne eine Punkthalterung für die Handbrause ausgeführt. Wenn keine Dusche vorhanden ist, wird eine Schubstange ausgeführt.

7.1.3.3 Armaturen Brauseanlage

Unterputzarmatur Fabrikat Grohe oder gleichwertiges samt Handbrause, Brauseschlauch mit Schubstange und Tellerkopfbrause (DM ca. 210mm, Fabrikat Grohe oder Gleichwertiges).

7.1.3.4 Waschmaschine

Kaltwasserablaufhahn für Waschmaschine, Farbe: verchromt, sowie ein Kunststoffablauf, Farbe Weiß.

7.2 Lüftungen

7.2.1 Bäder

Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren (Unterputzmontage) über eigenem Schalter geschaltet zur Ausführung.

7.2.2 WC

Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren (Unterputzmontage) über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet zur Ausführung.

7.2.3 Küche

In der Küche der Top 4 wird ein Abluftrohr (DM 200) für den Anschluss einer Dunstabzugshaube vorgesehen

7.3 Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mittels Erdwärmesonden. Die Situierung der Wärmepumpe erfolgt in einem Technikraum im Kellergeschoß. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Dimensionierung erfolgt lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM. Die Steuerung der Wärmanlage erfolgt über Zonenregelventile und ein Raumthermostat je Aufenthaltsraum. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler.

7.4 Kühlanlage

Die Kühlung erfolgt über die Betondecken (Betonkernaktivierung), die Regelung über den jeweiligen Raumthermostat.

Abhängig von den inneren und äußeren Lasten kann eine Temperaturabsenkung der gekühlten Räume von etwa 3-5°C gegenüber der Außentemperatur erwartet werden.

7.5 Elektroanlage

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist. Jede Wohnung wird über einen eigenen Zähler versorgt und abgerechnet.

Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und im dafür vorgesehenen Zählerraum installiert.

Es wird eine Photovoltaikanlage am Dach des Hauses installiert.

7.5.1 Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen

7.5.1.1 Allgemeines

Strom 240 V / Kraftstrom für E-Herd

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen Radio/TV und Multimedia sind nachstehend angeführt. Lusterhaken in den Aufenthaltsräumen und provisorische Beleuchtung sind vorgesehen.

Jede Wohnung ist mit einem Verteiler mit beschrifteten Stromkreisen ausgestattet.

7.5.1.2 Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen

Wohnungseingangstür: UP-Klingeltaster

Vorräume:

- 1 bis 2 Deckenauslässe
- 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 2 1-fach Steckdosen
- 1 Wandapparat Innensprechstelle (Farbvideobildschirm), Kamera bei Hauseingang und im EG gegenüber vom Aufzug
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum, Gang oder Abstellraum)
- 1 Multimedia-UP-Verteilerdose mit eingebauter Steckdose (im Vorraum, Gang oder Abstellraum)
- 1 Zentraler Raffstoreschalter

Gang:

- 1 bis 2 Deckenauslässe
- 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum, Gang oder Abstellraum)
- 1 Multimedia-UP-Verteilerdose mit eingebauter Steckdose (im Vorraum, Gang oder Abstellraum)

WC's:

- 1 Wand- oder Deckenauslass
- 1 Ventilatoranschluß (geschaltet über Nachlaufrelais)
- 1 Kontrollausschalter (wenn außenliegend möglich)

	1 Vorbereitung Steckdose für Dusch-WC
Abstellräume:	1 Deckenauslass 1 2-fach Steckdose 1 Ausschalter 1 Multimedia-UP-Verteilerdose mit eingebauter Steckdose (im Vorraum, Gang oder Abstellraum) 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum, Gang oder Abstellraum) 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Bad) 1 Steckdose für Trockner (bzw. im Bad)
Bäder:	1 bis 2 Deckenauslässe 1 Wandauslass (über Spiegel) 2 Ausschalter 1 bis 2 Steckdosen mit Klappdeckel 1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Schalter) 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Abstellraum) 1 Steckdose für Trockner (bzw. im Abstellraum) 1 Steckdose zur späteren Nachrüstung eines Sprossenheizkörpers mit E-Patrone
Zimmer:	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 1-fach Steckdose 3 2-fach Steckdosen 1 Multimedia-Leerdosen 1 TV Anschlussdose
Wohnzimmer:	2 bis 4 Deckenauslässe 2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar) 4 bis 6 2-fach Steckdosen 1 Multimedia-Leerdosen 1 TV Anschlussdose
Küche:	1 bis 2 Deckenauslässe 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende 1 Ausschalter 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche 1 Steckdose für Mikrowellenherd (im Bereich der Oberkästen) 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis) 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft) 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Anschlussdose E-Herd
Kellerabteil:	Doppelsteckdose und Licht + Ausschalter Licht
Balkon, Loggia, Terrassen:	1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgangsportal (getrennt von Deckenspots schaltbar) 1 Außensteckdose beim Ausgangsportal Im überdeckten Bereich Deckeneinbauspsots lt. Vertragsplan (getrennt von Wandauslass mit zusätzlichem Ausschalter schaltbar)
Garage:	2 Steckdosen für Reinigungszwecke sperrbar

7.5.1.3 Multimediainstallation

Jede Wohnung erhält eine UP-Verteilerdose, situiert im Abstellraum oder Vorraum. Dieser Verteiler wird über den Steigstrang mit zwei Leerrohren verbunden. Ab dieser Verteilerdose werden die Aufenthaltsräume (außer Küche) sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Käufers durch die Versorgungsunternehmen bestückt werden.

7.5.1.4 Alarmanlage

Vorbereitung für eine Alarmanlage. (Leerverrohrung für Alarmanlagenzentrale und einem Bewegungsmelder oder REED-Kontakt bei Wohnungseingangstüre)

7.5.1.5 Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm Fabrikat Merten oder gleichwertig, Oberfläche in reinweiß.

7.5.1.6 Rauchmelder

Die Wohnungen werden mit Rauchmelder ausgestattet.

7.5.1.7 Gegensprechanlage:

Jede Wohnung erhält eine Farbvideo-Türsprechstelle mit elektrischem Türöffner zur Gartentüre und Garagentor. Das Klingeltableau befindet sich vor der Gartentüre bzw. vor der Hauseingangstüre.

Die mehrgeschossigen Einheiten werden in jedem Geschöß mit einer Gegensprechstelle ausgestattet. Fabrikat Bticino Classe 300 oder Gleichwertiges.

7.5.2 Allgemeine Bereiche

7.5.2.1 Deckenleuchten

In den Kellerräumen und in der Tiefgarage werden Feuchtraumwanneleuchten in Aufputzinstallation ausgeführt. Die Lichtschaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschalter oder Taster. In den Technikräumen werden die Leuchten schaltbar ausgeführt.

7.5.2.2 Blitzschutz

Fangleitung aus Rundstahl (Durchmesser 8 mm), Ableitung mit leicht erreichbaren Prüfklemmen im Mauerkasten (an der Fassade in den Eigengärten oder straßenseitig). Die Ableitungen sind am Fundament der Fassade angeschlossen.

8. Allgemeine Bereiche

8.1 Lifтанlagen

Auf der Liegenschaft wird ein rollstuhlgerechter Aufzug mit elektronischer Steuerung hergestellt. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen; die Innenverkleidung wird nach Vorgaben des Architekten ausgeführt, die Außenseite der Teleskoptüren in einer Farbe beschichtet. Der Bodenbelag entspricht dem Stiegenhausbelag. Die Türen der Kabine sind als Teleskopschiebetüren ausgeführt, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Wohnungsfahrten erfolgen über einen Schlüsselschalter oder Code-Taster.

Bei den Wohnungsfahrten wird eine Wohnungseingangstüre vorgesetzt.

8.2 Außenanlagen

Bei den Gartenflächen wird Substrat aufgebracht und Rasensamen eingearbeitet.

Die Abgrenzungen zwischen den Eigengärten bzw. zum Erschließungsweg erfolgt durch einen ca. 120cm hohen Maschendrahtzaun. Die Einfriedung zu den Anrainern erfolgt im Einvernehmen mit den Nachbarn (Maschendraht). An der hinteren Grundgrenze wird ein Maschendrahtzaun auf einem ca. 25cm hohen Mauersockel ausgeführt + ca. 5 Meter bei ON 42.) Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden mit Asphalt oder Plattenbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung nach Vorschlag des Architekten.

8.3 Briefkästen

Vor dem Eingangsbereich des Hauses wird eine Briefkastenanlage mit Taschenablage vorgesehen. Die Sperrung erfolgt über den Wohnungsschlüssel. Weiters befinden sich in diesem Bereich eine Postbox und ein schwarzes Brett

8.4 Kellerabteile

Die Räume für die Kellerabteile werden natürlich be- und entlüftet. Die Kellerabteilmauern inkl. der Türen sind aus Metall z.B. System Braun oder gleichwertiges. Die Türen sind über Zylinder oder Vorhangschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperrbar.

8.5 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Keller befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Beleuchtungskörper werden in ausreichender Anzahl montiert (Aufputzinstallation). Die Schlösser der Türen sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

8.6 Müllplatz

Lage lt. Plan, doppelflügelige Türe, dahinter Abfallbehälter der MA 48

8.7 Garage

8.7.1 Wände, Decke, Boden

Die Decken und Wände der Garage erhalten einen deckenden Anstrich in Weiß. Vom Boden bis zu einer Höhe von ca. 50 cm wird in der Garage ein farblich abgesetzter Anstrich hergestellt. Der Boden besteht aus einer Kunstharzbeschichtung, wird im Gefälle ausgeführt und erhält einen Wandhochzug von ca. 15cm.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden, die Stellplatz-Nummerierung wird an der Wand oder am Boden angebracht.

Anfahrsschutz zum Schutz der Tore, Leitungen, Lüftungskanälen und sonstige haustechnischen Einrichtungen nach Erfordernis, aus entsprechend dimensionierter Stahlkonstruktion; Oberfläche verzinkt und gelb/schwarz lackiert.

Alle erforderlichen Metallteile (z.B. Brandschutztore, Brandschutztüren u. ä.) erhalten einen werkseitigen Metallanstrich.

Behördlich notwendigen Beschilderungen werden hergestellt.

8.7.2 Entwässerung

Anfallende Oberflächenwässer werden in Verdunstungsrinnen mit einer Sammelgrube (Pumpensumpf) im Boden aufgefangen.

8.7.3 Erschließung

Die Garage wird von der Straße über eine beheizte Rampe erschlossen.

Die Bedienung des Garageneinfahrtstores erfolgt automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. eine Induktionsschleife im Boden beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.

8.7.4 Technische Ausrüstung

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird gemäß den gültigen Vorschriften hergestellt.

Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

Spülbecken mit Kalt/Warmwasseranschluss und Ablauf an der Wand gegenüber Einfahrtstor

8.7.5 E-Anschluss im Bereich der Stellplätze

Es wird eine Leerverrohrung bis in die Garage geführt um den späteren Einbau und Zählung für E-Tankstellen zu ermöglichen.

8.7.6 Spülbecken im Technikraum

Im Technikraum wird ein Spülbecken mit Kalt/Warmwasseranschluss und Ablauf ausgeführt

9. Allgemeine Hinweise

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung sowie etwaige sonstige gesetzliche Bestimmungen welche zum Zeitpunkt der Baueinreichung gültig sind, werden eingehalten. Die vorstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Bauwerks und der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt und kann von Darstellungen / Visualisierungen und Fotos abweichen. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen (inklusive Plänen und Grundrissen) dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Bei sämtlich benannten Produkten steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen, auch wenn dies nicht explizit („... oder gleichwertiges“) angeführt ist.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse, Zähleranmeldegebühren und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt, die Anmeldegebühren von Telefon, Telekabel oder ähnlichen Anbietern sind durch den Eigentümer bzw. seine Mieter zu tragen.