

# 1800 Landstraßer Hauptstraße 48, 1030 Wien

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit Stand vom 29.10.2008 für Dachgeschoßwohnungen

**Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens Landstraßer Hauptstraße 48, 1030 Wien. Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.**

### Baustoffe – Konstruktion – Fassade – Dach

- 1. Erdarbeiten** Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie. Die Arbeitsräume werden mit dränfähigem Material verfüllt.
- 2. Rohbau**
- 2.1 Gründung** Bodenplatte laut statischer Erfordernisse in Stahlbeton. Bänder der Fundamente werden laut ÖVE - Vorschrift im Fundament verlegt und bis Oberkante-Gelände hoch geführt.
- 2.2 Außenwände Kellergeschoss**  
Die erdberührenden Außenwände werden laut statischen Erfordernissen in Stahlbeton bzw. als Bohrpfähle ausgeführt. Die Außenseite der erdberührenden Außenwände werden mit einer Perimeterdämmung laut bauphysikalischer Vorgaben versehen. Es werden wasserdichte Hauseinführungen hergestellt.
- 2.3 Außenwände** Die tragenden Wände werden den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen entsprechend aus Stahlbeton und teilweise aus Durisolmauerwerk und einer Wärmedämmverbundsystem-Fassade ausgeführt. Zwischen den Haustrennwänden wird eine Dämmung laut bauphysikalischer Vorgaben eingebaut. Teilbereiche der Fassade (laut Ansichtsplänen) werden mit Vorhangfassadensystemen verkleidet.
- 2.4 Zwischenwände/ Trennwände** In den Obergeschoßen werden nicht tragende Zwischenwände aus Gipskartonständerwänden, beidseitig (Schachtwände einseitig) doppelt beplankt errichtet, tragende Wände werden aus Durisolmauerwerk oder Stahlbeton errichtet. Im Kellergeschoß werden nicht tragende Zwischenwände aus Betonsteinmauerwerk mit Fugenverschluss errichtet. Vorsatzschalen werden nach Erfordernis aus Gipskartonplatten errichtet.
- 2.5 Innenputz** Die Betonwände im Kellergeschoss bleiben schalrein unverputzt. Die Gipskartonständerwände in den Wohngeschoßen werden malerfertig gespachtelt. Die Betonwände werden gespachtelt, die Durisolmauerwerkswände werden mit einem Innenputz versehen. Die Gipskartonwände und Gipskartonvorsatzschalen werden gespachtelt.
- 2.6 Decken** Über dem Kellergeschoss sowie den Wohngeschoßen werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Über dem Dachgeschoss wird die Dachkonstruktion wie im Pkt. 5.1. und 5.2. beschrieben ausgeführt. Die Deckenuntersichten werden malerfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich werden Zwischendecken eingebaut (Poterien). Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten eine unterseitige Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.
- 2.7 Kamine** Gemäß Bauordnung für Wien wird in jede Wohnung ein Sammelkamin mit Anschlussmöglichkeit und erforderlichen Reinigungstürchen geführt. Zusätzlich wird eine Anschlussmöglichkeit für einen offenen Kamin hergestellt. (Ø 20 cm)
- 2.8 Stiegen** Die Hauptstiegen zwischen den Geschossen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt und erhalten einen rutschfesten Fliesenbelag (60 x 30 cm) nach Wahl des Architekten (s. Bemusterung). Wohnunginterne Stiegen (in Maisonetten), sowie Ausgleichs- und Vorlegestufen werden mit einem Holzbelag passend zum Boden hergestellt.
- 3. Dach**
- 3.1 Flachdächer** Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung in Umkehrdachausführung.

**3.2 Dächer über DG** Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung in Umkehrdachausführung. Nicht begehbare Flachdachflächen erhalten einen Kiesbelag.

**3.3 Spenglerarbeiten** Kamineinfassungen, Randeinfassungen und Regenablaufrohre werden aus Titanzinkblech ausgeführt. Alle Blechbauteile werden untereinander leitend verbunden und am Blitzschutz angeschlossen.

## **Böden, Wände und Decken**

**4. Bodenaufbauten** Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetonmassivplattendecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden lt. obiger Beschreibung, werden die Anforderungen der Ö-Norm B 8115 bezüglich Luft und Trittschall der Schallschutzgruppe 2 erfüllt. In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ausgebildet.

Im Keller werden die Abstellräume und Technikräume mit einem Verbundestrich ausgebildet. Die Treppenhäuser erhalten im KG gemäß bauphysikalischen Erfordernissen zusätzlich einen Trittschallschutz.

### **4.1 Fußbodenbeläge Wohnungen**

Wohnzimmer, Wohnküchen, Zimmer, Gänge, begehbare Schrankräume :  
Mehrschicht-Fertigparkett mit werkseitiger Versiegelung, Nuttschicht ca. 3,6 mm, Eiche natur, geklebt, samt Holzsockelleisten. Einschubschienen im Bereich der Zargen.

Küchen, Bäder, WC's, Vorräume, Abstellräume:  
Homogenes Feinsteinzeug, keramisch versiegelt, ca. 60x30cm, Farbe & Oberfläche nach Wahl des Architekten (s. Bemusterung), orthogonal verlegt, mit Sockelstreifen im Material der Bodenverfliesung.

Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen, Fugenprofile, HT-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Wanddichsen werden mit einem pilzresistenten, dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen; Edelstahltrennschienen beim Übergang Fliesen zu Parkett.

Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug im Spritzwasserbereich der Bäder wird aufgebracht. Bei Boden-/Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet.

**4.2 Terrassen** Auf den Gartenterrassen im 1. OG werden gemäß Plan Kunststeinplatten verlegt.

**4.3 Balkone** Es werden thermisch getrennte Betonplatten aus Sichtbeton in schalreiner Oberfläche mit einem Belag aus Kunststoffholz - Brettern ausgeführt. Das umlaufende Geländer wird mit Handlauf und Füllung nach Wahl der Architekten ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch Ablaufrohre, wenn notwendig wird zusätzlich ein Notüberlauf ausgebildet.

**4.4 Dachterrassen** Die Dachterrassen werden gemäß Plan mit Kunststeinplatten belegt. Die hochgezogenen Attikabrüstungen, bzw. das Geländer wird mit Handlauf und Füllung nach Wahl der Architekten ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch Gully und Ablaufrohr in außen geführtes Regenablaufrohr sowie zusätzlichem Notüberlauf.

### **4.5 Fußbodenbeläge allgemeine Bereiche**

Gänge, Stiegenhäuser:  
Boden, Tritt- und Setzstufen: orthogonale Verfliesung, Homogenes Feinsteinzeug, keramisch versiegelt, nach Wahl des Architekten (s. Bemusterung), Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene im Türbereich. Vor allen Wohnungseingängen Ausbildung einer etwa 1,5 cm hohen Türschwelle.

Nebenräume (Parteienkeller, Lager, Technikräume):  
Diese erhalten versiegelte Estriche.

## **5. Wandbeläge**

**5.1 Außenputz** Die Fassaden erhalten gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ein Wärmedämmverbundsystem mit einem Silikatreibputz.

## 5.2 Wand- und Deckenbeläge

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gebrochen.  
 Wände in Bädern: Keramischer Fliesenbelag ca. 60/30 cm, Farbe & Oberfläche nach Wahl des Architekten (s. Bemusterung) in den Spritzwasserbereichen.  
 Oberhalb vom Waschtisch wird ein großformatiger Spiegel in die Wandverfliesung eingelegt  
 In den WC's erfolgt die Verfliesung bis Vorsatzschale-Oberkante bzw. wenn keine Vorsatzschalen – Oberkante vorhanden ist bis zu einer Höhe von ca. 120cm. Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, bei Außenecken Alu-Eckschutzschiene.

## 5.3 Keller innen + Garage

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß gebrochen, Wände und Decken. In der Garage über dem Boden 50 cm Abgasstreifen dunkelgrau.

## 5.4 Allgemeinbereiche (Gänge, Stiegenhäuser, Gemeinschaftsräume, Waschküche, Müllräume)

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersion weiß gebrochen.

## Fenster und Türen

### 6. Fenster

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten für die Anforderungen des Wärmeschutzes die ÖNorm B8110 und für die des Schallschutzes die ÖNorm B8115.  
 Die Fenster und Terrassentürelemente bestehen aus Glas- Alu- Konstruktion, mit verdeckten Einhanddrehkippschlägen, ringsumlaufenden Dichtungslippen, Wärmeisolierverglasung.  
 Die Außensohlbänke sind aus Aluminium, weiß oder eloxiert, die Innenfensterbänke aus weißen Kunststoffmehrschichtplatten.  
 Vor den französischen Fenstern werden Absturzsicherungen aus Verbundsicherheitsglas, klar, angebracht.

### 6.1 Sonnenschutz

Die Fenster von Aufenthaltsräumen in den Obergeschoßen erhalten außen liegende Raffstores mit Kurbelantrieb. Für Schrägverglasungen und Dachflächenfenster wird der Sonnenschutz gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

## 7. Türen

### 7.1 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstürelemente bestehen aus einer Rahmenkonstruktion (Aluminium) mit umlaufenden Falzdichtungen, Türblatt und Isolierglasfüllung, Oberkopftürschließer mit Schließfolgeregelung.

**7.2 Brandschutztüren** Die Schleusentüren werden als T30 Stahlblechtüren ausgeführt.

### 7.3 Sicherheitswohnungs-Eingangstüren

Klimaklasse B, T30, Schalldämmwert mindestens 38 dB, U-Wert mindestens 1,7 W/m<sup>2</sup>k, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 2.  
 Stock: Stahldoppelfalz zarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung.  
 Zargen für dreidimensionale Türbänder gerichtet,  
 Türblatt: doppelt gefalztes Türblatt 90×210, stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet.  
 Beschlag: 5-fach Verriegelung, nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, (mind. 3 Stk.)  
 Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus).  
 Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Langschild und Namensschild mit Türspion.

### 7.4 Innentüren

Stock: Stahlzargen, rostgeschützt und weiß lackiert, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, Zargen und Türen in Aufenthaltsräumen.  
 Türblatt: Holztürblatt 80×200 stumpf einschlagend, beidseitige Decklage weiß beschichtet.  
 Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser.  
 Sichtbarer Beschlag: Drücker und Rundrosette in Alu natur eloxiert.

## Haustechnik Ver- und Entsorgung

### 8. Anschlüsse

Die Versorgung mit Fernwärme, Wasser, elektrischen Strom und Telefon erfolgt zentral.  
 Die Betreiber sind für:

Wärme:	Fernwärme Wien
Trinkwasser:	wird aus öffentlichem Netz gespeist,
E-Strom:	Wienstrom
Telefon:	Telekom

Der Anschluss an das Breitbandkabel wird ausgeführt, Kabel liegt bis in die Wohnung im Wohnzimmer. Der nachträgliche Anschluss an eine Satellitenempfangsanlage (Herzustellen durch die Eigentümergemeinschaft) durch den Kunden ist möglich.

### 8.1 Abwasser

Die Fäkalwässer werden ebenso wie die Oberflächen und Dachwässer mittels Hauskanäle in PVC-Rohren laut Ö-Norm als Trennsystem am Privatgrund in das öffentliche Kanalsystem abgeführt.

## Haustechnik Installationen

### 9. 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.

### 9.1 Wasseranschlüsse

Küche: Ein Warm- und ein Kaltwasseranschlüsse sowie einen Ablaufanschluss für die Spüle und Geschirrspüler. Die Installation wird auf Putz geführt, um eine leichtere Anpassung an die Kücheeinrichtung (Lage Spüle) zu ermöglichen.

Bad: Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abläufe für Wanne, Dusche (wenn lt. Plan vorgesehen) und Waschbecken. Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine, oder nach Arch.-Plänen im AR.

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

Gästebad (wenn lt. Plan vorgesehen): Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abläufe für Dusche oder Wanne (lt. Plan), Waschbecken und WC.

Gärten: Alle Eigengärten lt. Außenanlagenplan erhalten an der Außenfassade im Terrassenbereich einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur zur Gartenpflege.

Alle Dachterrassen (größer 20m<sup>2</sup>) erhalten ebenfalls einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur.

### 9.2 Sanitärgegenstände

WC: Fabrikat Laufen oder gleichwertig, samt Sitzbrett und Deckel in Farbe weiß

Waschtisch: Fabrikat Laufen oder gleichwertig, Größe ca. 650 x 550 mm, Farbe weiß

Handwaschbecken: Fabrikat Laufen oder gleichwertig, Größe 345 x 345 mm, Farbe weiß

Badewanne: Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig, Einbauwanne, Größe ca. 1700 x 750 mm, Farbe weiß

Duschtasse-Eckduschtasse (wenn lt. Plan vorgesehen): Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig, Größe mind. 800 x 800 mm, Farbe weiß

Waschtisch-Batterie: Einhandmischer, Fabrikat Grohe oder gleichwertig, Farbe verchromt

Handwaschbecken-Batterie: Einhandmischer, Fabrikat Grohe oder gleichwertig, Farbe verchromt

Wannenanlage: Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause und Brauseschlauch, Fabrikat Grohe oder gleichwertig, Farbe verchromt

Brauseanlage: Brausebatterie samt Handbrause und Brauseschlauch, Fabrikat Grohe oder gleichwertig, Farbe verchromt.

Kaltwasserablaufhahn für Waschmaschine, Farbe verchromt, sowie ein Kunststoffablauf, weiß, für Waschmaschine.

### 10. Lüftung

Bäder: Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über eigenem Schalter geschaltet zur Ausführung.

WC: Es kommt eine mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet zur Ausführung.

Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Abluft Dunstabzugshaube DM 125mm

### 11. Heizungsanlage

Die Zentralheizung einschließlich Warmwasseraufbereitung erfolgt in einem hauseigenen Umformerraum.

Die Dimensionierung erfolgt laut der Wärmebedarfsberechnung.  
Die Steuerung erfolgt zentral im Heizhaus durch einen witterungsgeführten Vorlauftemperaturregler mit Nachtabsenkung, sämtliche Rohrleitungen werden gegen Wärmeverluste isoliert.

### 11.1 Innerhalb der Wohnung

Die Basisbeheizung erfolgt über Wandradiatoren entsprechend Ö-Norm, Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

In den Bädern wird ein Handtuchheizkörper (ohne elektrische Zusatzheizpatrone) installiert.

Die Temperaturreglung in der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnraum sowie zusätzlich raumweise über Ventile an den Heizkörpern.

Die Wärmezählung sowie auch die jeweilige Kalt- und Warmwasserzählung erfolgen in bzw. (im HT-Schacht) unmittelbar vor der Wohnung.

### 11.2 Kühlanlage

Betrifft die Dachgeschoßwohnungen:

Es wird die Rohinstallation (Kältemittel- und Kondensatablaufleitungen) eingebaut.

Somit wird optional (als Sonderwunsch) die Nachrüstung mit Klimageräten ermöglicht.

### 12. Elektroanlage

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist. Über einen Stahlschrankhauptverteiler, der alle Wohnungsvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallation enthält, erfolgt die Anspeisung.

Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und befinden sich im dafür vorgesehenen Zählerraum im UG.

### 12.1 innerhalb der Wohnungen

Strom 240 V / Kraftstrom für E-Herd

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon, 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.

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 Haupteingangstüre)
- 1 Multimedia-Leerdose
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz

Gang:

- 1 (bis 2) Deckenauslässe
- 1 Aus-, Wechsel- Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 1 Reinigungssteckdose

WC's:

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

Abstellräume:

- 1 Deckenauslass
- 1 2-fach Steckdose (bzw. 2 Stk. bei mehr als 8 m<sup>2</sup>)
- 1 Ausschalter
- 1 Multimedia-UP-Verteilerdose

Bäder:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass (bei Spiegel)
- 1 Ausschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Schalter)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne und/oder Dusche
- 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im AR)
- 1 Steckdose für Kondenstrockner (bzw. im AR)

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 3 2-fach Steckdosen

1 Multimedia-Leerdosen

Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe  
 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)  
 4 2-fach Steckdosen  
 2 Multimedia-Leerdosen  
 2 Leerrohre raumquerend für Lautsprechersystem

Küche:

1 (bis 2) Deckenauslässe  
 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende  
 1 Ausschalter  
 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche  
 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)  
 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Abluft)  
 1 Steckdose für Geschirrspüler  
 1 Anschlussdose E-Herd

Balkon, Loggia, Terrassen:

1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgangsportal  
 1 FR-Steckdose beim Ausgangsportal

Multimediainstallation:

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:  
 Jede Wohnung erhält eine UP-Verteilerdose, situiert im Abstellraum oder Vorraum. Dieser Verteiler wird von der Steignische mit 2 Leerrohren verbunden. Ab dieser Verteilerdose in den jeweiligen Wohnungen werden die Räume sternförmig einem Leerrohr verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers durch die Versorgungsunternehmen wahlweise mit Telefon, Telekabel oder Internet-Anbindungen bestückt werden.

Schalterprogramm:

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

**12.2 Allgemeine Bereiche**

Vorbereitungen für SAT-Anlage:

Leerverrohrungen werden vom Dach (Aufzugsüberfahrten) in die jeweiligen Steigschächte geführt.

Allgemeine Bereiche (Stiegehäuser und Gänge):

Entsprechende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Lichtschaltung erfolgt geschoßweise über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Im Eingangsbereich befinden sich die Postkastenanlage, sowie ein schwarzes Brett für Hausmitteilungen und ein Schaukasten.

Blitzschutz: Fangleitung aus Rundstahl (Durchmesser 8 mm), Ableitung lt. Plan über die Regenabfallrohre. Die Ableitungen sind am Fundament derer anschlossen.

**Allgemeinbereiche**

**13. Liftanlagen**

Die Wohnungen werden über Liftanlagen erschlossen. Die Ausführung dieser erfolgt nach Ö-Norm B 2450, B 2455 sowie EN 81. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug mit elektronischer Steuerung.

Die Kabine ist mit einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen versehen. Der Boden ist im gleichen Material wie in den Gängen verflies. Weiter besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Drucktastentableau besitzt Kurzhubtasten sowie eine Stockwerksanzeige. Die Beleuchtung erfolgt über Leuchtstoffparlampen.

**14. Außenanlagen**

Bei den Gartenflächen wird Substrat aufgebracht und Rasensamen eingearbeitet.

**15. Kellerabteile**

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Räume für die Kellerabteile werden natürlich be- und entlüftet. Die Kellerabteilmwände inkl. der Türen sind aus Metall z.B. System Braun oder gleichwertiges. Die Türen sind über Vorhangschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperrbar.

**16. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

In unmittelbarer Liftnähe befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Der Boden ist versiegelt, die Wände sind mit wischfester Halbdispersion, weiß gebrochen, gemalt. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Entsprechende Fahrradhalterungen sind vorgesehen.

### **17. Müllräume bzw. Müllplatz**

Neben den Stiegenhauseingängen befinden sich die zugehörigen Müllräume. Die Fußböden sind asphaltiert; umlaufenden Rammleiste in erforderlicher Höhe. Die Schlösser der Türe sind in die Zentralsperranlage eingebunden. Ein Wasserhahn mit Schlauchanschluss, ein Bodenablauf und eine Feuchtraumsteckdose sind jeweils vorgesehen. Die Müllräume werden statisch über Dach entlüftet.

### **18. Garage**

In der Garage befinden sich die Einzelstellplätze, wobei jeder Stellplatz die Abmessungen von mindestens 4,8 x 2,3 m aufweist.

Im Bereich der Rampen wird der Gussasphalt geriffelt.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden, die Stellplatznummerierung wird an der Wand angebracht.

Anfahrtschutz nach Erfordernis: Entsprechend dimensionierte Stahlkonstruktion aus Rundrohr zum Schutz der Tore, von Leitungen, Lüftungskanälen und sonstigen haustechnischen Einrichtungen, Oberfläche verzinkt oder gestrichen.

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

Die behördlich notwendigen Beschilderungen werden hergestellt.

Entwässerung: Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer werden Pumpensümpfen ausgebildet. Die Abdeckung dieser erfolgt mittels Gitterdeckel

Erschließung: Die Garage wird von der Landstraßer Hauptstraße über eine einspurige Rampe erschlossen. Die Bedienung des Rollltores erfolgt automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch. Für das Ausfahren werden zusätzliche Zugschalter montiert.

Türen und Tore: Alle Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als T30-Stahlblechtüren ausgeführt. Türdrücker FSB Niro, Objektbeschlag. Z.B. Fa. Peneder.

Technische Ausrüstung: Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über eine Zentralbatterie versorgt. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

### **Allgemeine Hinweise**

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen, die bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen festgestellt werden, erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und sonstige Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

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 gemäß BTVG zu begleichen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die vorbeschriebenen Ausstattungsgegenstände können nach Ermessen der Verkäuferin gegen zumindest gleichwertige Produkte ausgetauscht werden, ohne dass sich daraus neue Ansprüche des Käufers ableiten lassen.

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