

# ENTWURFSRENDERING

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



## BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WITTGENSTEINSTRASSE 23, 1230 WIEN

STAND: 14.09.2026

**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 dränfähigem 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 etc.).

Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben mit einer Perimeterdämmung 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, 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 malfertig 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 Stiegen**

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

Innerhalb der Wohnungen liegende Stiegen werden ebenfalls aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt.

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

#### **1.2.8 Estrich**

In allen Wohnungen und im Stiegenhaus wird ein schwimmender Zementestrich ausgeführt. In den Stiegenhäusern und in den Allgemeinräumen kommt ein Zementestrich entsprechend der Aufbautenliste 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 Stahlbeton- oder Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen, mit Dämmung entsprechend der bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt. Sie erhalten eine Deckung aus Dachziegeln gemäß den Gestaltungsvorgaben der Architekten.

### **1.3.3 Spenglerarbeiten**

Die sichtbaren Verblechungsarbeiten zur Ableitung von Niederschlagswässern, Abdeckungen und dergleichen werden aus Blech (Farbe gemäß den Gestaltungsvorgaben der Architekten) hergestellt. Die Bleche sind untereinander leitend verbunden.

Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte sind entsprechend den jeweiligen Vorschriften berechnet und dimensioniert. 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, Gang, Abstellraum:**

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

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

##### **2.1.1.2 Bäder, WC's, Keller Top 1/1 und 1/2:**

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 Nebentiegen (Stiegen innerhalb der Wohnung)**

Trittschall aus dem gleichen Holz wie das Parkett, Setzstufen weiß gemalt

##### **2.1.1.4 Gartenterrassen**

Auf den Gartenterrassen im Erdgeschoss und Kellergeschoss werden großformatige Kunststeinplatten (Format ca. 40×40cm) mit Randleistensteinen verlegt. In den Leibungen der Terrassentüren werden Rigole in Leibungsbreite ausgeführt.

##### **2.1.1.5 Balkone / Loggien**

Es werden thermisch getrennte oder gedämmte Betonplatten (Sichtbeton an der Unterseite) mit Holz- oder Kunstholzbelag (WPC oder Gleichwertiges) 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.

##### **2.1.1.6 Terrassen**

Die Dachterrassen mit Holz- oder Kunstholzbelag (WPC oder Gleichwertiges) oder großformatige Kunststeinplatten (Format ca. 40×40cm) 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.

##### **2.1.1.7 Flachdach**

Die Flachdächer werden extensiv begrünt oder bekiest lt. Plan hergestellt.

## **2.1.2 Fußbodenbeläge der Allgemeinbereiche innerhalb des Gebäudes**

### **2.1.2.1 Gänge, Stiegenhäuser, Schleusen, Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellraum:**

Boden-, Tritt- und Setzstufen: Großformatiges keramisches Feinsteinzeug (Fabrikat Marazzi oder gleichwertiges), Format 30×60cm, orthogonal verlegt, mit Sockelstreifen im Material der Bodenverfliesung. Farbe und Oberfläche gemäß den Gestaltungsvorgaben der Architekten

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.

### **2.1.2.2 Garage inkl. Garagenabfahrt**

Kunstharzbeschichtung hellgrau oder Asphaltbeton

### **2.1.2.3 Nebenräume (Parteienkeller, Lager, Technikräume)**

Diese erhalten einen Estrich mit einem staubbindenden Anstrich.

### **2.1.2.4 Gärten über Kellerräume**

Ca. 22 cm Pflanzensubstrat (zur Wasserspeicherung) auf Wurzelschutzvlies- Wärmedämmung entsprechend den Vorgaben der Bauphysik.

## **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 inkl. Fliesensockel (ca. 7cm). Die Wandverfliesung erfolgt in den Spritzwasserbereichen und an Wänden mit Waschbecken und/oder WC-Schalen bis zur Deckenunterkante, ansonsten Fliesensockel aus dem Material der Wandfliesen. Oberhalb des Fliesensockels wird mit Latex gemalt.

Oberhalb vom Waschtisch im Bad wird ein großformatiger Spiegel fliesenbündig ausgeführt.

In den WC's erfolgt die Wandverfliesung bis ca. 127cm umlaufend

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. Untergeordnete Räume (Parteienkeller, Technikräume, ..) werden nicht gemalt.

### **2.2.4 Allgemeinbereiche (Gänge, Stiegenhäuser, Gemeinschaftsräume, Müllraum)**

Gemalt wird mit wischfester Halbdispersionsfarbe, Farbe: weiß gebrochen.

## **3. Absturzsicherungen**

### **3.1 Balkone / Terrassen / Dachterrassen**

Beschichtetes Stabgeländer aus Flacheisen (gemäß Designkonzept des Architekten)

### **3.2 Stiegen**

#### **3.2.1 Hauptstiegen (Stiegenhaus)**

Beschichtetes Metallgeländer (gemäß Designkonzept des Architekten).

#### **3.2.2 Nebentiegen (Innenstiege Maissonetten)**

Glasgeländer mit Halterung aus Edelstahl.

## **4. Fenster, Terrassentüren und Sonnenschutz**

### **4.1 Fenster und Terrassentüren**

Rahmen: Kunststofffenster

Farben: innen weiß / außen lt. Farbkonzept des Architekten

Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Verglasung: 3-fach Isolierverglasung nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingebaut. Schall- und Wärmeschutz nach Angaben der Bauphysik.

Die Terrassentüren werden als Hebe-Schiebetüren oder Drehkipptüren gemäß Vertragsplan ausgeführt.

Beschlag: Systembeschlag weiß; verdeckt liegend; Öffnungsbegrenzer bei allen Dreh- bzw. Drehkippl-Flügeln;

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.

Vor den französischen Fenstern werden Absturzsicherungen aus beschichtetem Stabgeländer aus Flacheisen, angebracht.

Dachflächenfenster: Marke Fakro oder gleichwertiges

#### **4.2 Sonnenschutz**

Alle Stöcke exkl. DG:

Bei nordseitigen Fenstern, französischen Fenstertüren sowie Balkon- oder Terrassentüren wird keine Beschattung vorbereitet.

Alle anderen Fenster und französischen Fenstertüren sowie Balkon- oder Terrassentüren, welche nicht durch eine darüber liegende Balkonplatte beschattet sind, erhalten elektrisch steuerbare außenliegende Raffstore in RAL-Farbe in Abstimmung mit dem Architekten.

Die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter oder Fernbedienung.

DG:

Alle Fenster und französischen Fenstertüren sowie Balkon- oder Terrassentüren, welche nicht durch eine darüber liegende Balkonplatte beschattet sind, erhalten elektrisch steuerbare außenliegende Raffstore in RAL-Farbe in Abstimmung mit dem Architekten.

Die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter oder Fernbedienung.

Für Schrägverglasungen und Dachflächenfenster wird elektrisch betriebener Sonnenschutz gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

### **5. Türen**

#### **5.1 Hauseingangstüren**

Aluportale mit thermisch getrennten Profilen, System Schüco oder gleichwertiges, pulverbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten, mit Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung

Beschlag: Fa. FSB oder gleichwertiges.

#### **5.2 Brandschutztüren**

Die Schleusentüren werden als EI30 Stahlblechtüren (Farbe Weiß) ausgeführt.

#### **5.3 Sicherheits-Wohnungseingangstüren**

Klimaklasse C oder D (entsprechend Einbauort), 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

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

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag (ABUS Schutzbeschlag oder Gleichwertiges), Langschild und Türspion

#### **5.4 Innentüren**

Stöcke: Weiße Holzstöcke, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung

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

Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel und Buntbartschlüssel.

Sichtbarer Beschlag: Drücker und Rundrosetten in Edelstahl

### **6. Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 Anschlüsse**

Trinkwasser: wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

Strom: Wien Energie

Internet / TV: A1

#### **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 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 Kücheeinrichtung (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 über 12m<sup>2</sup> sowie alle Gartenterrassen erhalten an der Außenfassade einen Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur.

Terrassen im Kellergeschoss erhalten einen Kaltwasseranschluss. Dieser muss durch den jeweiligen Wohnungseigentümer vor Kälteperioden entleert werden.

#### **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.

##### **7.1.2.2 Betätigungsplatte**

Kunststoff weiß für 2-Mengen-Spülung

##### **7.1.2.3 Waschtisch Bad**

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

##### **7.1.2.4 Handwaschbecken**

Fabrikat Laufen oder gleichwertiges, Größe ca. 350 x 250 mm, Farbe weiß

##### **7.1.2.5 Badewanne**

Fabrikat Polypex oder gleichwertig, Einbauwanne, Größe ca. 1700 x 750 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**

Unterputzmischer 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 Dusche**

Unterputzmischer 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.

### 7.3 Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

Die Heizung erfolgt über eine Geothermie-Wärmepumpe mittels Erdwärmesonden. Die Situierung der Wärmepumpe erfolgt in einem Technikraum im Kellergeschoß. Die Beheizung der Wohnungen im EG erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Beheizung der Wohnungen ab dem 1. Stock erfolgt über eine Deckenheizung; in den Bädern elektrische Sprossenheizkörper inkl. E-Patrone.

Die Dimensionierung erfolgt lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM. Die Steuerung der Wärmeanlage erfolgt über Zonenregelventile und ein Raumthermostat je Aufenthaltsraum. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler.

### 7.4 Kühlanlage

Die Kühlung erfolgt über die Betondecken. Regelung über den jeweiligen Raumthermostat.

Abhängig von den inneren und äußeren Lasten kann eine Temperaturabsenkung der gekühlten Räume von etwa 2-5°C gegenüber der Außentemperatur erwartet werden.

Vorbereitung Klimatisierung / betrifft folgende Wohnungen:

Stiege 2: Tür 2/6

Stiege 2: Tür 2/7

Es wird die Rohinstallation (Kältemittel- und Kondensatablaufleitungen und Elektro) eingebaut. (von Aufstellfläche auf dem Dach bis in jeden Aufenthaltsraum)

Somit wird die Nachrüstung mit Klimageräten durch den Käufer ermöglicht.

### 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 (je nach Raumgröße)
- 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 2 1-fach Steckdosen
- 1 Wandapparat Innensprechstelle (Farbvideobildschirm), Kamera bei Gartentor
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum, Gang oder Abstellraum)
- 1 Multimedia-UP-Verteilerdose mit eingebauter Steckdose (im Vorraum, Gang oder Abstellraum)
- 1 Zentraler Raffstoreschalter (in EG, DG2 und DG3)

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<br>1 Ventilatoranschluß (geschaltet über Nachlaufrelais)<br>1 Ausschalter<br>1 Vorbereitung Steckdose für Dusch-WC                                                                                                                                                                                                                                      |
| Abstellräume:              | 1 Deckenauslass<br>1 2-fach Steckdose<br>1 Ausschalter<br>1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im Vorraum, Gang oder Abstellraum)<br>1 Multimedia-UP-Verteilerdose mit eingebauter Steckdose (im Vorraum, Gang oder Abstellraum)<br>1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Bad)<br>1 Steckdose für Trockner (bzw. im Bad)                                                           |
| Bäder:                     | 1 bis 2 Deckenauslässe<br>1 ungeschalteter Wandauslass (über Spiegel)<br>2 Ausschalter<br>1 bis 2 Steckdosen mit Klappdeckel<br>1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Schalter)<br>1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im Abstellraum)<br>1 Steckdose für Trockner (bzw. im Abstellraum)                                                                                   |
| Zimmer:                    | 1 Deckenauslass<br>1 Ausschalter<br>1 1-fach Steckdose<br>3 2-fach Steckdosen<br>1 Multimedia-Leerdosen<br>1 TV Anschlussdose (Leerdose mit Dosendeckel)                                                                                                                                                                                                                           |
| Wohnzimmer:                | 2 bis 3 Deckenauslässe<br>X Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)<br>4 bis 6 2-fach Steckdosen<br>1 Multimedia-Leerdosen<br>1 TV Anschlussdose (Leerdose mit Dosendeckel)<br>2 Leerrohre raumquerend für Lautsprechersystem inkl. 2 Leerdosen mit Dosendeckel                                                               |
| Küche:                     | 1 bis 2 Deckenauslässe<br>1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende<br>1 Ausschalter<br>2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche<br>1 Steckdose für Mikrowellenherd (im Bereich der Oberkästen)<br>1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)<br>1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)<br>1 Steckdose für Geschirrspüler<br>1 Anschlussdose E-Herd |
| Kellerabteil:              | Doppelsteckdose und Licht + Ausschalter Licht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Balkon, Loggia, Terrassen: | 1 Wandauslass inkl. Leuchte<br>1 Außensteckdose                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 Türkontakt 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 lt. OIB ausgestattet.

#### **7.5.1.7 Gegensprechanlage:**

Jede Wohnung erhält eine Farbvideo-Türsprechstelle mit elektrischem Türöffner;  
Die mehrgeschossigen Einheiten werden in jedem Geschöß mit einer Gegensprechstelle ausgestattet.  
Fabrikat Dialog oder Gleichwertiges.

### **7.5.2 Allgemeine Bereiche**

#### **7.5.2.1 Deckenleuchten**

In den Kellerräumen und in der Tiefgarage werden Feuchtraumwannenleuchten 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 angeschlossenen.

## **8. Allgemeine Bereiche**

### **8.1 Liftanlage**

Auf der Liegenschaft wird ein rollstuhlgerechter Aufzug mit elektronischer Steuerung in Stiege 2, zur alleinigen Nutzung durch die Eigentümer der Stiege 2 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.

### **8.2 Außenanlagen**

Bei den Gartenflächen wird Substrat aufgebracht und Rasensamen eingearbeitet.  
Die Abgrenzungen zwischen den Eigengärten bzw. zum Erschließungsweg erfolgt durch einem ca. 100cm hohen Maschendrahtzaun (grün). Die Einfriedung zu den Anrainern erfolgt im Einvernehmen mit den Nachbarn. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden mit Asphalt oder Plattenbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung nach Vorschlag des Architekten.

### **8.3 Briefkästen**

Im dem Eingangsbereich des Grundstücks wird eine Briefkastenanlage mit Taschenablage vorgesehen. Die Sperrung erfolgt über den Wohnungsschlüssel. Weiters befinden sich in diesem Bereich eine Postbox und eine Info-Tafel.

### **8.4 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 Zylinder oder Vorhangschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperbar.

### **8.5 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum Stiege 2**

Im Keller der Stiege 2 befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur alleinigen Nutzung durch die Eigentümer der Stiege 2. Beleuchtungskörper werden in ausreichender Anzahl montiert (Aufputzinstallation). Die Schlösser der Türen sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

### **8.6 Müllraum**

Im Bereich des Grundstückszugangs, Platz für Müllbehälter und Postbox lt. Baubescheid.

### **8.7 Garage**

#### **8.7.1 Wände, Decke, Boden**

Die Betondecken 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 oder Asphaltbeton, wird im Gefälle ausgeführt und erhält einen Wandhochzug von ca. 10cm. Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen und die Nummerierung erfolgen am Boden. Anfahrtschutz zum Schutz der Tore, Leitungen, Lüftungskanälen und sonstige haustechnischen Einrichtungen nach Erfordernis, aus entsprechend dimensionierter Stahlkonstruktion; Oberfläche verzinkt. 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 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. über einen Zugschaltung oder Induktionsschleife bei der Ausfahrt. 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.

Wasserentnahmestelle im Bereich des Müllplatzes.

#### **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.

### **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 Baurägers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Bauwerks und der Außenanlagen wird vom Bauräger 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 Bauräger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen, auch wenn dies nicht explizit („... oder gleichwertiges“) angeführt ist.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauräger 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.