



AM PLATZ

Einzigartiges findet Stadt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage »AM PLATZ«

3400 Klosterneuburg, Stadtplatz 10-11

Inhalt

Lage und Nutzungsübersicht.....	3
1. Baustoffe und Konstruktion des Gebäudes.....	3
2. Fundamente.....	4
3. Mauerwerk.....	4
4. Decken.....	4
5. Estriche.....	5
6. Fassaden.....	5
7. Schallschutz.....	5
8. Dachkonstruktion.....	5
9. Stiegen.....	5
10. Fußboden- und Wandbeläge.....	5
11. Bäder, WC.....	6
12. Fenster und Fenstertüren.....	6
13. Türen und Schließanlagen.....	7
14. Wasserversorgung.....	7
15. Entwässerung.....	7
16. Heizung und Warmwasserversorgung.....	8
17. Sanitäreinrichtungsgegenstände.....	8
18. Lüftung.....	9
19. Kälte/Klimaanlagen.....	9
20. Elektroinstallationen.....	10
21. Elektroinstallation der jeweiligen Bereiche / Räume.....	10
22. Notbeleuchtung.....	14
23. Brandmeldeanlage.....	14
24. Brandrauchentlüftung.....	14
25. Blitzschutz.....	15
26. Terrassen, Balkone, Dachgärten.....	15
27. Lift.....	16
28. Eigengärten.....	16
29. Einlagerungsräume.....	16
30. Allgemeine Bereiche.....	16
31. Garage.....	16
32. Änderungen/Sonderwünsche.....	17
33. Allgemeine Hinweise.....	17
34. Baustellenbesuche.....	18
Vorbehalt.....	18

Lage und Nutzungsübersicht

Die Stadtplatz 10-11 Errichtungs GmbH errichtet im Zentrum von Klosterneuburg am Stadtplatz 10 – 11, 3400 Klosterneuburg 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen, 3 Arztpraxis- bzw. Büroeinheiten, eine Bankfiliale und 2 Geschäftsflächen. Die Einheiten sind über vier Gebäudeteile, nämlich dem Straßentrakt, dem Hoftrakt, dem Gartentrakt und dem Gebäudetrakt „LEO“, diese jeweils mit einem durchgehend verbundenen Untergeschoss für die Garagenstellplätze und Kellereinheiten, verteilt.

Im Straßentrakt zum Stadtplatz hin sind im Erdgeschoss die Bankfiliale sowie die große Geschäftsfläche gelegen, im 1. Stock befinden sich die drei Arztpraxen bzw. Büroeinheiten und im 2. Stock mit Dachgeschoss befinden sich 7 Maisonettwohnungen.

Im Hoftrakt befindet sich im Erdgeschoss die Verlängerung der großen Geschäftsfläche sowie im Hof selbst die zweite kleinere Geschäftsfläche. Im ersten Stock befinden sich 7 Wohnungen, davon 2 Wohnungen mit einem Gartenanteil in Richtung Gartentrakt, im 2. Stock mit Dachgeschoss befinden sich 6 Maisonettwohnungen.

Im Gartentrakt befinden sich im Erdgeschoss zwei Wohnungen mit Gartenanteil, im 1. Stock befinden sich 2 Wohnungen und im 2. Stock mit Dachgeschoss befinden sich 2 Maisonettwohnungen.

Im Gebäudetrakt „LEO“ befinden sich insgesamt 7 Wohnungen, 4 Wohnungen im Erdgeschoss, 2 Wohnungen im 1. Stock und eine Dachgeschosswohnung.

Die Wohnungen verfügen über einen Balkon und/oder eine Terrasse, wie gesagt verfügen 4 Wohneinheiten über einen direkten Gartenzugang mit Terrasse.

In der Garage stehen 53 Garagenstellplätze zur Verfügung, über die Liftgruppen können die Wohnungen und Arztpraxis- bzw. Büroeinheiten je Gebäudeteil direkt erreicht werden. Es können alle PKW-Stellplätze mit einem Elektroanschluss mit 230 Volt für das Beladen von Elektrofahrzeugen und Einzelabrechnung über einen eigenen Stromzähler ausgestattet werden (Sonderausstattung gegen Aufpreis). Die extra breite Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich direkt am Stadtplatz, das automatische Garagentor wird mittels Fernbedienung oder Chipkarte geöffnet werden können.

Im Untergeschoss und Erdgeschoss werden die notwendigen Allgemeinräume wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume situiert. Der Müllraum für den Straßentrakt, Hoftrakt und Gartentrakt wird im Hoftrakt im EG errichtet werden, der Gebäudetrakt „LEO“ verfügt über einen eigenen Müllraum im Erdgeschoss.

1. Baustoffe und Konstruktion des Gebäudes

Bei der Wahl der Baustoffe werden modernste Bauqualitäten vorgegeben und darauf geachtet, eine möglichst hohe Lebensqualität zu erreichen und gleichzeitig den Energieverbrauch niedrig zu halten.

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen, den gültigen Ö-Normen, sowie den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Straßentrakt wird in seiner Außenhülle erhalten und einer Totalsanierung zugeführt. Das Dach wird abgetragen und erneuert.

2. Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte in Verbindung mit einer Baugrubensicherung durch MESI Verbauten und Spritzbetonwänden laut statischer Erfordernisse. Die Absicherung gegen Grundwasser und aufsteigender Feuchtigkeit wird gem. aktuell gültiger Richtlinie als „weiße Wanne“ ausgeführt. Teilbereiche des Kellers werden im Bestand erhalten und saniert, dies gilt im speziellen für den Straßentrakt.

3. Mauerwerk

Außenwände unter Terrain: Die erdberührenden Außenwände werden laut statischen Erfordernissen als Stahlbetonwände ausgeführt. Die Betonwände und die Deckenuntersichten im Kellergeschoss bleiben schalrein unverputzt.

Außenwände über Terrain: Wo statisch möglich und bauphysikalisch sinnvoll, werden die Außenwände in Ziegel ausgeführt. Alle anderen Wände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Oberflächen erhalten außen eine Wärmedämmung mit einer Fassadenverkleidung und innen eine Spachtelung bzw. einen Dünnputz. Die Fassade wird als Vollwärmeschutzfassade ausgeführt bzw. wird die Fassadenverkleidung wird aus Großformattafeln wie z.B. Eternittafeln oder gleichwertigem Material ausgeführt. Die Straßenfassade erhält einen Vollwärmeschutz. Zwischen den Haustrennwänden zu Nachbargebäuden wird eine Dämmung laut bauphysikalischer Vorgaben ausgeführt.

Innenverputz: Die Betonwände in den Allgemeinbereichen bleiben schalrein unverputzt. Betonwände in repräsentativen Bereichen wie Gängen, Foyer und Vorräumen der Aufzugsanlage (Weg von Garage bis zur Aufzugsanlage inkl. Schleuse) werden gespachtelt und gemalt.

Wohnungstrennwand zu Stiegenhaus: Ziegel- bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale laut bauphysikalischer Vorgaben. Oberflächen gespachtelt bzw. verputzt.

Wohnungstrennwand zu Wohnung: Ziegel- bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale laut bauphysikalischer Vorgaben. Oberflächen gespachtelt bzw. verputzt.

Zwischenwände: Gipskarton-Ständerwand, je nach technischem Erfordernis. Wände zwischen schalltechnisch sensiblen Räumen (z.B. Wohnzimmer zu Schlafzimmer) werden mit erhöhtem Schalldämmwert ausgeführt.

4. Decken

Stahlbetonmassivplatte lt. Statik, gespachtelt bzw. teilweise mit abgehängter GK-Decke. Über dem Kellergeschoss sowie den Wohngeschossen werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Bei einer Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen erfolgt eine bituminöse Abdichtung bzw. EPDM in Warmdachausführung bzw. eine Kiesschüttung. Schräge Dachflächen erhalten eine Eternit Rhomben Deckung und werden entsprechend der bauphysikalischen Erfordernisse wärmedämmend. Die Deckenuntersichten werden malfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich werden Zwischendecken eingebaut. Im Bestand wird das Schrägdach als Stahlbetonmassivdach ausgeführt. Kellerdecken mit darüberliegenden Wohnräumen erhalten eine unterseitige Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer und brandschutztechnischer Erfordernisse.

5. Estriche

Innerhalb der Wohnungen schwimmender Estrich lt. ÖNORM. In den Allgemeinräumen schwimmender Estrich wo lt. Bauphysik erforderlich – sonst Trennlagenestrich. Aufbau des schwimmenden Estrichs gem. Bauteilkatalog. In den Wohnungen wird der Estrich als Heizestrich ausgeführt.

6. Fassaden

An der Straßenfassade kommt ein Wärmedämmverbundsystem mit wasserabweisender Oberfläche nach Farb- und Materialkonzept des Architekten zur Ausführung, teilweise wird die Fassade des Neubaus aus Großformattafeln wie z.B. Eternittafeln oder gleichwertigem Material ausgeführt. Farb- und Materialkonzept lt. Architekten.

7. Schallschutz

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetonmassivplattendecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden obiger Beschreibung, werden die Anforderungen der ÖNORM bezüglich Luft- und Trittschall eingehalten bzw. übertroffen.

8. Dachkonstruktion

Alle Flachdächer werden als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Flachdächer erhalten eine Kies-schüttung. Im Straßentrakt wird eine massive Stahlbetonkonstruktion als Dach eingesetzt, alternativ dazu eine Stahl-Holz-Leichtbaukonstruktion lt. Statik, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Hinterlüftung. Als Deckung ist eine Eternitrhomben-Deckung lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten vorgesehen.

9. Stiegen

Die Hauptstiegen zwischen den Geschossen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt und erhalten einen rutschfesten Fliesenbelag oder Feinsteinzeugplatten nach Wahl des Architekten.

Wohnungsinterne Stiegen (in Maisonetten), sowie Ausgleichs- und Vorlegestufen werden mit einem Holzbelag (z.B. Eiche natur) hergestellt. Die Stiegen (der Stiegenlauf) werden entweder als Stahlbetontreppe oder als Stahlkonstruktion oder in Leichtbauweise, jeweils mit Geländer (z.B. Stabgeländer oder vollflächiges Plattenmaterial etc.), ausgeführt. Die Galerien erhalten ebenso eine Brüstung nach Wahl des Architekten.

10. Fussboden- und Wandbeläge

Wohnungen: Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellräume:

Boden: Dielenparkett Eiche gebürstet, Trägermaterial aus Fichtenholz, Gesamtdicke 10 mm, 3,6 mm Nutzsicht, mall lackiert. Abmessungen: 120/1200mm. Admonter FLOORS Eiche small Naturelle oder gleichwertig einschließlich Vollholz-Sockelleiste, passend zum Boden lt. Wahl Architekt.

Wände: Sämtliche Mauerwerks- u. Betonwände erhalten innerhalb der Wohnungen und des Treppenhauses einen einlagigen fein geglätteten Fertigputz und/oder geglättete Spachtelung. Soweit nicht andere Beläge vorgesehen sind, werden alle Wände ohne Unterschied mit weißem Innendispersionsanstrich überrollt.

Decken: Sämtliche Geschoßdecken (Stahlbeton, Gipskarton usw.) werden planeben geglättet gespachtelt und ohne Unterschied mit weißem Innendispersionsanstrich überrollt.

11. Bäder, WC

Boden: Fliesenqualitäten und Rutschsicherheit gemäß geltender Vorschriften und Richtlinien lt. Norm für sämtliche Bereiche. Feinsteinzeugfliesen nach Wahl des Architekten z.B. im Format 30 x 60 cm bzw. Großformatfliesen eines renommierten Herstellers (z.B. Fondovalle, Tokka Ground od. Gleichwertiges nach Farb- und Verlegekonzept des Architekten). Verfugung in Fliesenfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu-Natur.

Wände im Bad und WC: Keramische Fliesen nach Wahl des Architekten z.B. im Format 30 x 60 cm bzw. Großformatfliesen eines renommierten Herstellers. Verlegung und Farbe nach architektonischem Konzept. Verfliesung im Bad raumhoch, im WC 150 cm. Bei Großformatfliesen werden Haarfugen ausgeführt. Verfugung nach Farbkonzept des Architekten, bei Außenecken Eckschutzschiene Alu.

Wände oberhalb/neben der Verfliesung: falls vorhanden; gemalt mit wischfester Latexbeschichtung.

Im Bereich der Waschtische: Im Bereich für die Spiegel werden Deckeneinbauspots vorgesehen.

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser): Feinsteinzeugfliesen mindestens im Format 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm eines renommierten Herstellers nach Farbkonzept des Architekten. Verfugung in Fliesenfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene Alu-Natur. Ein Fliesensockel in der Höhe von 8 cm ist vorgesehen.

Beleuchtung: In Teilbereichen wird eine indirekte LED Beleuchtung an der Decke und an den Wänden hergestellt.

12. Fenster und Fenstertüren

Rahmen: Holz-Alu und/oder Kunststoff-Alu, Farbe innen weiß bzw. nach Wahl des Architekten. Umlaufend geschlossene Mitteldichtung, sowie eine äußere Anschlagdichtung im Blendrahmen und eine umlaufend geschlossene Flügelanschlagdichtung.

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung, U-Wert von min. 1,2 W/m²K. Wo brandschutztechnisch erforderlich, wird die Verglasung in Brandschutzglas hergestellt.

Sohlbänke, Fensterbänke: Außenliegende Aluminiumsohlbänke mit Seitenabschluss eloxiert oder pulverbeschichtet im Farbton nach Wahl des Architekten. Innenfensterbänke aus Werzalit bzw. Holzwerkstoff weiß. Profil nach Wahl des Architekten.

Beschläge: verdeckt liegender Eingriff-Drehkippschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebesicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungsschere. Das gleiche System wird auch für den Drehflügelbeschlag, für den Drehkippschlag-Drehflügelbeschlag (Stulpflügelbeschlag) und für den Dreh-Drehkipptürenbeschlag angewendet.

Sichtbarer Beschlag: Formschöner Objektbeschlag in Aluminium oder Niro.

Sonnenschutz: In den Regelgeschossen sind sämtliche Hauptfenster und Fenstertüren mit elektrisch bedienbaren (Fernbedienung) außenliegenden Raffstores mit seitlichen Führungsschienen ausgestattet. Straßentrakt: Die Dachflächenfenster sind ebenso mit elektrischen außenliegenden Rollos ausgestattet.

Hauseingangstür: Aluglas-Konstruktionen, eloxiert oder pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten, zylinderebenen Sicherheitsbeschlägen und Drückergarnituren, Niro-Griffstange, verdeckte Türschließer mit Öffnungsbegrenzer bzw. Türstopper, Öffnungsmechanismus mit der Türvideosprechanlage verbunden.

13. Türen und Schließanlage

Sicherheitswohnungseingangstüren: Entsprechend ÖNORM, zumindest Klimakategorie III, einbruchshemmend WK3 (600kg) mit Mehrfachverriegelung, EI³⁰ sw Türen gemäß ÖNORM mit Doppelfalz, Oberfläche HPL, beschichtet oder echtholz furniert fertig behandelt, Schalldämmmaß mind. 37 dB bzw. lt. Bauphysik, in gestrichener Doppelfalzstahlzarge, Farbe nach Wahl des Architekten, versetzt mit 4-seitig umlaufender Dichtung, beschlagen mit: 3 Stück Objektbänder 1 Stück Wechselschloss und Bandsicherung sowie Weitwinkeltürspion mit innerer Abdeckkappe inkl. Topbezeichnung. Sicherheitsbeschlag Edelstahl ES 3, mit Knopf-Drücker-Kombination. Eingebunden in die Schließanlage wird jede Wohnung mit drei Schlüsseln ausgestattet.

Innentüre: Klimakategorie I, beschichtete Türblätter mit umlaufenden Hartholzeinleimer, Farbe nach Wahl des Architekten, ca. 40 mm stark, versetzt mit dazu passender Umfassungszarge, mit 3-seitig umlaufender, farblich passender Dichtung.

Sichtbarer Beschlag: Formschöner Objektbeschlag in Aluminium oder Niro.

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

Schließanlage: Zentrale Schließanlage; ein Schlüssel sperrt die Wohnung, den wohnungszugehörige Parteienkeller, den Postkasten, die Hauszugangstüren, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Waschküche. Je Wohnung werden 3 Stück Schlüssel übergeben.

14. Wasserversorgung

Versorgung erfolgt über das städtische Wassernetz.

15. Entwässerung

Kanalisation - Anschluss an das städtische Kanalsystem.

16. Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung des gegenständlichen Objektes erfolgt mittels einer Sole/Wasser Wärmepumpe über Tiefensonden. Die Tiefensonden sind auf der Grünfläche im Hof/Garten situiert. Für die Verrohrung der einzelnen Tiefensonden wird ein Betonverteilerschacht im Hof eingeplant. Von hier erfolgt die Verteilung weiter zu den Wärmepumpen, welche sich im Keller des Gebäudes befinden. Die Heizungsanlage wird als eine geschlossene Heizungsanlage entsprechend EN 12828 mit entsprechendem Ausdehnungsautomaten und Pufferspeichern ausgeführt.

In Übereinstimmung mit § 57 Niederösterreichische Bauordnung werden für die Wohnungen im Hof- und Gartenhaus partiell zusätzliche Notkamine vorgesehen.

Da bei den übrigen Wohnungen des Hof- und Gartenhauses sowie den Wohnungen im Straßengebäude keine Notkamine möglich sind, werden Elektroheizkörper für diese Wohnungen vorgehalten, welche im Keller gelagert werden. Im Bauteil Leo ist das oberste Geschoß mit einem Kamin versehen. Es sind gemauerte bzw. Edelstahlkamine vorgesehen. Als Warmwasserbereitung wird eine zentrale Lösung mittels zentraler Warmwasserbereitung mit Ladesystem vorgesehen. Die eigenständigen Mietbereiche Praxis, Bank, werden ebenfalls von der zentralen Warmwasserbereitung versorgt. Nur der Bereich Geschäfte im EG wird derzeit nur mit Kaltwasser versorgt (Edelrohbau), d.h. die erforderliche WW Bereitung wird hier dezentral mittels E-Speicher oder Durchlauferhitzer gelöst. Die zentrale Verteilung der Heizung und des Warmwassers erfolgt ausgehend von der Technikzentrale im UG. Die Verteilung erfolgt über Steigschächte zu den Zähler-nischen für die einzelnen Bereiche (Wohnungen) integriert. In den Zählernischen sind die einzelnen Wohnungssubzähler für Kaltwasser, Warmwasser, Zirkulation, Heizung und Kälte vorgesehen. Fallweise sind weitere Subzähler bei technischem Erfordernis in den Wohnungen installiert, die mittels Funk fernablesbar sind.

Für die restlichen Mietbereiche wie Arztpraxis, Büros und Geschäfte werden ebenfalls einzelne Subzähler, teilweise im öffentlichen Bereich, und teilweise im Mietbereich vorgesehen. Die Zählung der Allgemeinbereiche erfolgt über einen Zähler welcher sich in der Heizzentrale befindet.

Die Verteilung der Medien in den Wohnungen erfolgt prinzipiell in der Schüttung des Fußbodenaufbaus. Grundsätzlich erfolgt die Beheizung der Wohnungen über Fußbodenheizung. Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in der Wand im Vorraumbereich bzw. Abstellraum jeder Wohnung. In den Bädern werden zusätzlich Handtuchheizkörper elektrisch oder mit E-Heizeinsatz angedacht.

In den Allgemeinbereichen, den Büros bzw. Arztpraxis erfolgt die Beheizung mittels Fußbodenheizung oder Radiatoren. Die Beheizung der Geschäftsfläche erfolgt über das zentrale Geschäft-Lüftungsgerät.

17. Sanitäreinrichtungsgegenstände

WC: Hänge-WC aus hochwertiger Markenkeramik und Unterputzspülkasten, Größe: ca. 350 x 550 mm, samt WC-Sitz und Drückerplatte, Farbe: weiß

Handwaschbecken im WC: sofern nach Grundrißkonfiguration vorgesehen Handwaschbecken aus hochwertiger Markenkeramik, Größe: ca. 400 x 260 mm, Farbe: weiß

Waschbecken: Ausführung als Waschtische mit HPL Oberflächen in Holzoptik und ein,-bzw. aufgesetzten Waschbecken aus hochwertiger Markenkeramik, Farbe: weiß.

Badewanne: Einbaubadewanne aus Sanitäracryl mit Ab- und Überlaufgarnitur. Größe: nach Grundrisskonfiguration, mind. 1700 x 750 Farbe: weiß ohne Griffe.

Duschtasse: Bodenebene Dusche, verflies, mit Bodeneinlauf. Geberit oder gleichwertig

Waschtisch-Batterie: Zweihandmischer, Farbe: verchromt, Laufen oder gleichwertig

Handwaschbecken-Batterie: Einhandmischer, Farbe: verchromt

Wannenanlage: Wannen - Einhandmischer mit Brauseset, Farbe: verchromt

Brauseanlage: Brause - Einhandmischer mit Brauseset, Farbe: verchromt, Laufen oder gleichwertig.

Jede Wohnung ist mit einem Waschmaschinenanschluss versehen. Bei den großen Dachterrassen werden Anschlussboxen mit Kaltwasser und Stromanschlüssen für die Möglichkeit von Outdoor Küchen vorgesehen.

18. Lüftung

Wohnungen: Bäder, WC und Küche: Mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet. Abstellräume, in denen Waschmaschinen aufgestellt werden, erhalten eine Zweitraumabsaugung von einem Einzelraumventilator. Küchen (Sonderausstattung gegen Aufpreis) können mittels Umluftdunstabzug inkl. Aktivkohlefilter ausgestattet werden.

Allgemeinbereiche und Kellerräume: In den Allgemeinbereichen gibt es generell keine mechanische Lüftung. Diese werden natürlich über die Fenster belüftet. Lediglich die innenliegenden Räume im Keller erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage. Entlüftung über Einzelventilatoren, Unterputzmontage, über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet.

19. Kälte/Klimaanlagen

Die Kälteversorgung für das Objekt erfolgt auch über die Tiefensonden, welche im Sommer für die freie Kühlung genutzt werden. Die zentrale Verteilung der Kälte erfolgt ausgehend vom Kältespeicher in der Technikzentrale im UG. Über Steigschächte erfolgt die Verteilung zu den Zählernischen für die einzelnen Bereiche (Wohnungen). In den Zählernischen sind die einzelnen Wohnungssubzähler für Kaltwasser, Warmwasser, Zirkulation, Heizung und Kälte vorgesehen.

Wohnungen: Alle Wohnungen ab dem 2. OG/DG (alle Maisonette Wohnungen und die DG Wohnung im „LEO“) sowie alle Wohnungen im Gartentrakt werden mittels der Fußbodenheizung und/oder Klimadecken gekühlt. Alle restlichen Wohnungen erhalten eine Grundkühlung über die Fußbodenheizung. Die Klimadeckenverteiler sind wie die Fußbodenheizungsverteiler in einer Wand im Abstellraum situiert. Die Regelung erfolgt über eigene Einzelraumregler in den Aufenthaltsräumen und Zimmer. Jeder dieser Zonen erhält ein Raumbediengerät für die Einstellung der gewünschten Sollraumtemperatur.

Büro/Arztpraxis im 1. Stock/Straßentrakt: Für die Büros bzw. die Praxisräume ist eine Kühlung über Fan Coils im Umluftbetrieb vorgesehen. Die Anspeisung dieser erfolgt über die zentrale Kälteerzeugung.

20. Elektroinstallationen

HAUPTVERSORGUNG, HAUPTVERTEILUNG

Die Versorgung des Objektes erfolgt von den niederspannungsseitigen Abgangsklemmen der Trafostation des Wien Energie – Stromnetzes. Ausgehend von diesen Abgangsklemmen bzw. dem Hausanschlusskasten werden sämtliche Niederspannungshauptverteileinrichtungen angespeist. Die gesamten Niederspannungshauptverteileinrichtungen werden im Zähler-/NSHV-Raum (Elektroraum im Kellergeschoss des Hofhauses) untergebracht. Von diesen Verteileinrichtungen werden, über die Kabel- und Steigetrassen, sämtliche Unterverteiler und Großverbraucher mit elektrischer Energie versorgt.

Verteiler: Zur Versorgung der Allgemeinbereiche bzw. der leistungsstarken Verbraucher werden diverse Unterverteiler, situiert in den Technikräumen, geschoß- bzw. bereichsweise vorgesehen. Ab dem Unterverteiler gilt als Schutzmaßnahme Nullung mit FI-Zusatzschutz für Steckdosen und Geräteanschlüsse unter 32A.

E-Tankstelle: Es wird je Wohnung eine Leerverrohrung, ausgehend vom Wohnungsverteiler in die Garage, für eine mögliche Nachrüstung einer E- Tankstelle mit 230 Volt elektrischer Leistung, vorgesehen. Diese wird über die E-Werksdirektzählung der Wohnung erfasst. Die Ausführung der E-Tankstelle ist eine Sonderausstattung gegen Aufpreis.

Zählung: Für folgende Anlagenteile wird eine Wandlermessung NE7 errichtet:

- Allgemeinanlage für
HKLS / MSR
Allgemein Garage
Gruppenbatterieanlage
Allgemein Außenanlage
- Gewerbefläche EG

Die Zählung der Wohnungen, Büro/Praxis, Bank, Gemeinschaftsraum, Weinkeller und Aufzüge erfolgt über E-Werksdirektzähler (NE 7) im jeweiligen Zählerverteiler. Die Zählerverteiler werden im Zählerraum (Elektroraum im Kellergeschoss Mittelhaus) untergebracht.

Zur Verbrauchsdatenerfassung werden in den einzelnen Abgängen der Niederspannungshauptverteilung, M-Bus-Universalmeßgeräte (mit oder ohne Wandler) vorgesehen.

21. Elektroinstallation der jeweiligen Bereiche/Räume

WOHNUNGEN

Stromkreise

In den Wohnungen bis 50-75 m² sind vorgesehen:

- 3 Stromkreise für Schuko Steckdosen
- 1 Stromkreis für Beleuchtung

In den Wohnungen bis 75-125 m² sind vorgesehen:

4 Stromkreise für Schukosteckdosen

2 Stromkreise für Beleuchtung

In den Wohnungen bis 125-166 m² sind vorgesehen:

5 Stromkreise für Schukosteckdosen

3 Stromkreise für Beleuchtung

Weitere Stromkreise für:

E-Herd

Geschirrspüler

Waschmaschine

Wäschetrockner

Arbeitssteckdosen Küche

Gefriergerät

Badezimmerstrahler

Wohnungsstation Heizung

Durchlauferhitzer Küche (falls erforderlich)

E-Tankstelle (falls erforderlich)

Wohnungsinstallation: Die Elektroinstallation in Straßentrakt und Hoftrakt (ausgenommen Galerien) erfolgt konventionell. Im Gartenhaus und Hofhausgalerien sowie im „LEO“ Top Lo7 erfolgt die Installation über ein BUS-Steuerungssystem (KNX). Die Anzahl der Lichtsteuerungsgeräte gilt für alle Häuser.

Gegensprechanlage: Beim Eingang zu den Stiegenhäusern der Häuser wird eine Torsprechstelle in Videoausführung und in jeder Wohnung eine Innensprechstelle vorgesehen. Die Sprechanlage ist für Audio- und Videoübertragungen ausgelegt. Die Sprechanlage dient zur Kommunikation vom Haupteingang zur jeweiligen Wohnungssprechstelle. Eine Ausführung der Anlage für internen Sprechverkehr zwischen den Wohnungen ist nicht angedacht.

Alarmanlage: Eine Alarmanlage in Funkausführung wird für die Wohnungen im Gartentrakt (Go1 bis Go6) sowie für jene Wohnungen im Hoftrakt, welche in Richtung Garten gelegen sind (Ho6, Ho7, H12 und H13) sowie im „LEO“ (Lo7) ausgeführt. Für alle sonstigen Wohnungen können Alarmanlagen als Sonderausstattung gegen Aufpreis errichtet werden.

Medienverkabelung: Die Verkabelung der Schwachstrommedien (Telekom) erfolgt ausgehend vom Schwachstromraum im Kellergeschoss des Hofhauses in die einzelnen Wohneinheiten. In jeder Wohnung wird ein Multimediaverteiler (WÜP – Wohnungsübergabepunkt) vorgesehen, der vom Untergeschoss über diverse Schwachstromverteiler, aus allen im Haus vorhandenen Medien versorgt wird.

Antennenanlage: Geplant ist eine Satellitenanlage in digitaltauglicher Ausführung, welche zum Empfang diverser Rundfunk- und TV-Programme geeignet ist. Die Anlage ist ausgelegt zum Empfang von drei Satelliten z.B. Astra 1, Eutelsat und Intelsat. Die Signalverteilung erfolgt über die Steigschächte im jeweiligen Sektor in die einzelnen Wohnungen.

Sonnenschutz: Generell werden auf allen Fassadenseiten der Häuser elektrische Sonnenschutz-elemente vorgesehen. Die einzelnen Antriebe können raumweise über Fernbedienung angesteuert werden. Die Steuerung der Sonnenschutz-elemente im Gartenhaus und den Hofhausgalerien erfolgt über ein BUS- Steuerungssystem.

Vorraum

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

- 1-2 Stk. bzw. nach Erfordernis: Deckenlichtauslässe
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 1 Stk. Leerdose Telefon (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Schukosteckdose (in Kombination mit Telefonleerdose)
- 1 Stk. Innenstelle der Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
- 1 Stk. UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
- 1 Stk. UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)
- 1 Stk. UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom-WÜP) inkl. 3-fach Schukosteckdose im Verteiler
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis: Home-Rauchmelder

WC

- 1 Stk. Ausschalter (innenliegend)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Nachlaufrelais

Abstellraum

- 1 Stk. Ausschalter (außenliegend)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Schukosteckdose

Bad/WC-Kombination

- 1 Stk. Serienschalter (außen) für Deckenlichtauslass und Wandlichtauslass
- 1 Stk. Kontroll-Ausschalter (außen) für Abluftventilator
- 1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Nachlaufrelais und übersteuert über Kontroll-Ausschalter
- 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
- 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
- 1 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner
- Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/oder Duschtasse
- 1-2 Stk. bzw. nach Erfordernis: Deckenlichtauslässe
- 1 Stk. Wandlichtauslass oberhalb des Waschtisches (separat geschalten)

Wohnzimmerbereich

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)

- 1-2 Stk. Deckenlichtauslässe (getrennt schaltbar)
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 1 Stk. Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
- 3 Stk. Doppelschukosteckdose
- 1 Stk. SAT-TV-Anschlussdose

- 1 Stk. Leerdose Telefon (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis: Home-Rauchmelder

Küchenbereich

- 2-3 Stk. Wechsel-, Kreuzschaltung (entsprechend der Türanzahl)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
- 1 Stk. Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 Stk. Schukosteckdose Kühlschrank
- 1 Stk. Schukosteckdose für Umluft-Dunstabzug
- 4 Stk. Schukosteckdose Küchenzeile
- 1 Stk. Schukosteckdose Gefriergerät
- 1 Stk. Schukosteckdose Mikrowellenherd
- 1 Stk. Geräteanschlussdose 3-polig für Durchlauferhitzer (falls erforderlich)
- 1 Stk. Wandlichtauslass unterhalb der Küchenblende (direkt geschaltet)

Zwischengang oder Stiegenaufgang

- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)
- 1-2 Stk. bzw. nach Erfordernis: Decken-/Wandlichtauslass
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis: Home-Rauchmelder

Zimmer

- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)
- Je 1 Stk. Aus-/Wechsel-/Kreuzschalter oder Taster je Bett (2 Stk. bei Doppelbett)
- 1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 3 Stk. Doppelschukosteckdosen
- 1 Stk. Doppelschukosteckdose bei Antennendose
- 1 Stk. SAT-TV-Anschlussdose
- 1 Stk. Leerdose Telefon (inkl. Leerrohr zum Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. bzw. nach Erfordernis: Home-Rauchmelder
- 1 Stk. Anschluss Klimagerät (nur im Dachgeschoss)

Terrassen, Balkone

- 2-4 Stk. bzw. nach Erfordernis: Stromstoßschaltung mit Kontrolllicht (innenliegend)
- 1-3 Stk. bzw. nach Erfordernis: Decken-/Wandlichtauslass inkl. Anbauleuchte
- 1 Stk. FR-Schukosteckdose

Kellerabteil

- 1 Stk. Ausschalter (innenliegend)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Schukosteckdose

22. Notbeleuchtung

Die Notbeleuchtungsanlage wird entsprechend den letztgültigen Vorschriften installiert, wobei die Auslegung der Anlagen nach den Richtlinien der TRVB E 102 in der letztgültigen Fassung erfolgt.

Eine etwaige Fluchtwegorientierungsbeleuchtung für Shops und Büro/Praxis-Räume werden errichtet. Beim gegenständlichen Bauvorhaben ist eine Gruppenbatterieanlage mit Einzelleuchtenüberwachung vorgesehen. Die Verkehrs- und Fluchtwege werden gemäß Kennzeichnungsverordnung in dauerhafter Form gekennzeichnet. Rettungszeichenleuchten werden im Fluchtwegverlauf über Fluchttüren, an Kreuzungspunkten und bei Richtungsänderungen installiert. Diese sind von jeder Stelle des Fluchtweges aus einsehbar.

Leuchtenkennzeichnung: In unmittelbarer Nähe der Rettungszeichenleuchten wird eine Stromkreis- und Leuchtenbeschriftung angebracht.

Basis der Bemessung der Anlagengröße und der Batteriekapazität sind die gemäß TRVB E102, situierten Leuchten.

Die Verkabelung der Anlage wird gem. den einschlägigen techn. Richtlinien (ÖVE/ÖNORM E 8002) ausgeführt. Batterie Leitungen in E30, Endstromkreise in E30, soweit keine nachfolgenden Bereiche gefährdet werden, in YM, jeweils zwei Kreise pro Abschnitt in abwechselnder Reihenfolge in Fluchtrichtung.

Beleuchtungsstärke bei Hindernissen: 1 lux

Notüberbrückungsdauer: 1 Stunde

Anordnung der Rettungszeichenleuchten im Detail:

- In Sämtlichen Gängen
- In Aufenthaltsbereichen
- An allen Fluchttüren
- In Fluchtstiegenhäusern und deren Ausgängen
- In Technikräumen
- In der Garage

23. Brandmeldeanlage

Für die Allgemeinbereiche (Garage, Gänge, Stiegenhäuser, Büro/Praxis, Bank, Shop-Bereich, Gemeinschaftsraum, Weinkeller) ist keine Brandmeldeanlage vorgesehen.

Büro / Praxis / Shop2:

Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorgesehen und hat durch den Mieter zu erfolgen.

24. Brandrauchentlüftung

In den Stiegenhäusern ist eine natürliche Brandrauchentlüftung über eine entsprechende Zentraleinheit vorgesehen. Diese ist über offenbare Fenster- bzw. Dachkuppelenelemente, mit einem elektrischen Antrieb ausgestattet, realisiert.

Die Aktivierung der BRE-Öffnungen erfolgt entweder über automatische Brandmelder selbsttätig, welche direkt an die Brandrauchentlüftungszentrale angeschlossen werden, oder/und zu-

sätzlich mittels BRE-Auslösetaster (Farbe orange), situiert im Erdgeschoss und im letzten Podest der Stiegenanlage.

Zusätzlich zu den BRE-Auslösetastern werden Rauchmelder im jeweils letzten Podest bzw. Geschoss des Stiegenhauses zur automatischen Ansteuerung der BRE-Öffnungen vorgesehen.

Zur Öffnung für Lüftungszwecke wird ein Schlüsselschalter im Erdgeschoss vorgesehen. Die Komfortöffnung wird über einen Wind- und Regenwächter gesteuert.

25. Blitzschutz

ERDUNGSANLAGE

Für das gesamte Objekt wird eine Erdungsanlage nach den örtlichen einschlägigen Vorschriften, insbesondere der ÖVE/ÖNORM E 8014 in der jeweils letztgültigen Fassung, hergestellt.

BLITZSCHUTZANLAGE

Die Anlage ist nach den örtlichen einschlägigen Vorschriften, insbesondere der ÖVE/ÖNORM EN 62305-3 in der erforderlichen Blitzschutzklasse herzustellen. Die Auslegung der Blitzschutzanlage erfolgt in der Blitzschutzklasse III.

26. Terrassen, Balkone, Dachgärten

Balkone: Die Balkone werden je nach Wahl des Architekten mit Holzlatten (z.B. Akoya Natur, Lärche, etc.) oder Betonplatten – jeweils auch Gleichwertiges nach Wahl des Architekten möglich – belegt. Die hochgezogenen Attikabrüstungen werden massiv, verputzt ausgeführt. Die Geländer werden als Stabgeländer ausgeführt. Etwaige Topfbepflanzungen nach Wahl des Architekten. Elektroausstattung siehe Pkt. 20 und 21.

Dachterrassen: Die Dachterrassen werden je nach Wahl des Architekten mit Holzlatten (z.B. Akoya Natur, Lärche, etc.) oder Betonplatten – jeweils auch Gleichwertiges nach Wahl des Architekten möglich – belegt. Die Geländer werden als Stabgeländer ausgeführt. Etwaige Topfbepflanzungen nach Wahl des Architekten. Die Entwässerung erfolgt durch Gully und Ablaufrohr in ein in der Fassade liegendes, geführtes Regenablaufrohr sowie zusätzlichem Notüberlauf. Auf jeder Terrasse gibt es eine Steckdose und einen Lichtauslass samt Leuchte. Elektroausstattung siehe Pkt. 20 und 21.

Gartenterrassen: Die Terrassen werden mit Betonplatten oder Gleichwertigem nach Wahl des Architekten belegt. Auf jeder Gartenterrasse gibt es eine Steckdose und einen Lichtauslass samt Leuchte, sowie wird eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur ausgeführt.

Garten/Parkanlage: Die Außenanlagen werden durch den Bauträger bestimmt. Es ist eine hochwertige Gartengestaltung mit Begrünung und Sitzbereichen vorgesehen. Die Gartenfläche erhält eine Bewässerung.

27. Lift

Die Wohnungen werden über 4 Liftanlagen erschlossen, wobei diese vom 1. Dachgeschoß bis in das Untergeschoß führt. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß den Vorgaben des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel (über die gesamte Fläche der Kabinenrückwand), welcher mit zwei Nirostangen vor Beschädigungen geschützt wird. Der Boden ist im gleichen Material wie in den Gängen verflies. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen.

28. Eigengärten

Eigengärten zu den Wohnungen erhalten eine Begrünung in Form eines Rasens. Weitere Begrünung - sofern vorgesehen - erfolgt nach Vorgaben des Architekten in Form von Sträuchern, Bäumen, Rankgerüsten etc.

29. Einlagerungsräume

Jeder Wohnung ist ein individueller Einlagerungsraum zugeordnet. Einlagerungsräume sind mit geschlossenen Wänden und versperrbaren Türen (Vorhangschloss) ausgestattet. Im Deckenbereich sind die Wände offen ausgeführt. Die Böden erhalten einen geglätteten Estrich mit Versiegelung. Jedes Kellerabteil erhält einen Ausschalter innenliegend, sowie eine FR- Steckdose und einen Lichtauslass.

30. Allgemeine Bereiche

Müllraum: Im Erdgeschoß des Hofhauses befindet sich der Müllraum, zugänglich über die Fußgänger Passage. Dieser ist be- und entlüftet und mit einem Wasseranschluss sowie mit einem Bodenablauf ausgestattet. Drehtüren laut Plan, verzinkt und beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten; mit Hartholz- oder Hartschaumscheuerleiste als Anfahrerschutz auf Türblatt und Zargen.

Stiegegeländer: Stabgeländer, beschichtet.

Briefkastenanlage & Anschlagkasten: Im Bereich des Hofhauses befinden sich eine mit Zylinderschlössern versperrbare Briefkastenanlage und eine Mitteilungstafel für die Hausverwaltung.

Kinderwagen und Fahrradabstellraum: Im Straßentrakt im Untergeschoss, sowie im Erdgeschoss im Hoftrakt und im Gebäudetrakt „LEO“ befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Der Fußboden erhält einen geglätteten Estrich mit Betonversiegelung; die Wände sind mit einer abriebfesten und waschbaren Farbe gestrichen. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage (Schließenanlage) eingebunden.

31. Garage

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage. Diese ist entsprechend der behördlichen Auflagen statisch be- und entlüftet. Die Garage wird über eine extra breite Rampe erschlossen. Weiters verfügt die Garagenanlage über eine Ampelsteuerung und Gegenverkehrsregelung, sowie allen erforderlichen

derlichen Sicherheitseinrichtungen und Beschilderungen. Wo erforderlich, z.B.: bei Rohrleitungen, Lüftungsleitungen, etc., werden Rammschütze aus lackiertem Formrohr oder gleichwertiges montiert. Die Beschichtung der Oberfläche erfolgt gem. Richtlinie „Befahrte Verkehrsflächen in Garagen und Parkdecks“.

32. Änderungen/Sonderwünsche

Nach Wunsch des Käufers und gegen Aufpreis können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Änderungswünsche und Sonderwünsche sind seitens des Käufers rechtzeitig bekannt zu geben und werden mit einem pauschalen Bauträgerzuschlag von 10% auf den jeweilig errechneten Generalunternehmerpreis zzgl. Ust. in Rechnung gestellt und sind im Voraus zu begleichen.

33. Allgemeine Hinweise

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß NÖ Bauordnung und ÖNORMEN werden eingehalten. Der Bauträger behält sich, im Falle neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden bzw. eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt werden und Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändern. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung und die Waschmaschine ist im Kaufpreis nicht enthalten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese Änderungen technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden muss. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5-10 cm).

Beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden sind vom Ausführenden entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt. Bei Bohrungen in den Fußboden oder Decke ist zu berücksichtigen, dass diese auf Grund der Fußbodenheizung und Deckenkühlung nur eingeschränkt möglich ist, es sind daher vom Ausführenden entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit keine Beschädigung der Leitungsführung für Heizung oder Kühlung erfolgt.

Beleuchtungskörper sind im Liefer- und Leistungsumfang nicht enthalten – ausgenommen der Außenleuchte bei Balkon/Terrasse, bzw. in den Allgemeinbereichen. Sonstige Wand- und Deckenauslässe sind mit einer Fassung samt Glühbirne ausgeführt.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren von Wienstrom sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, Internet udgl. sind durch den Käufer der Wohnung zu tragen.

Falls es zu drückendem Schichtwasser (starke Regenfälle) kommt, kann es zu vereinzelt feuchten Stellen an den Kelleraußenwänden kommen. Die Kellerräume sind für die freie Lagerung von hygroskopischen Stoffen nicht geeignet.

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der Ö-Norm hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen: Diese sind Wartungsfugen und sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

34. Baustellenbesuche

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen sind Baustellenbesuche vor der Wohnungsübergabe grundsätzlich nicht vorgesehen. Für eventuelle Ausmessungen wird rechtzeitig vor Übergabe ein festgelegter Tag zum Naturmaßnehmen vereinbart werden. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Unvermeidliche Lokalausweise im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat bzw. mit der Bauleitung möglich.

Vorbehalt

Die gegenständliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist den Stand **September 2018** auf, jedwede technische und konstruktive Änderungen während der Bauausführung sowie Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte, etc. werden ausdrücklich vorbehalten.

Alle Informationen, Angaben, etc. stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt von notwendigen Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen oder behördlichen Genehmigungen.