



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

---

RAFFINESSE

RAFFINESSE+

Gatterburggasse 12, 1190 Wien

Objektnummer: 70002

Stand: 28.02.2020

Ein Projekt der

**BUWOG**

# INHALT

---

Gatterburggasse 12

Projektdaten	3
Allgemeine Beschreibung	4
Technische Beschreibung	6
1 Allgemein	6
2 Wohnung	9
3 Allgemeinbereiche und –räume	18
4 Kellerräume	21
5 Garagen	22
6 Aussenanlagen	24
7 Allgemeine Ausstattung	25
Allgemeine Hinweise	25

## PROJEKTDATEN

### BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Ort:	1190 Wien
Straße:	Gatterburggasse
Orientierungsnummer (ONr.):	12
Gst.Nr.:	259, 263, 264
Einlagezahl:	396
Katastralgemeinde:	01508 Oberdöbling
Grundstücksfläche:	ca. 3.345m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 8.380m <sup>2</sup> inkl. Loggien (ohne Balkone und Terrassen)

### ANZAHL UND AUSSTATTUNGSLINIEN DER EINHEITEN

Geschoß	Anzahl	Ausstattungslinie	Verwertung
Erdgeschoß (EG)	15	Essential	freifinanziertes Eigentum
1. Stock (1.OG)	21	Essential	freifinanziertes Eigentum
	4	Raffinesse	
2. Stock (2.OG)	21	Essential	freifinanziertes Eigentum
	4	Raffinesse	
3. Stock (3.OG)	21	Essential	freifinanziertes Eigentum
	4	Raffinesse	
1. Dachgeschoß (1.DG)	16	Essential+	freifinanziertes Eigentum
2. Dachgeschoß (2.DG)	7	Essential+	freifinanziertes Eigentum
	3	Raffinesse+	

### ANZAHL DER WOHNUNGEN

Anzahl Wohnungen im Bereich Essential und Essential+ : 101 Einheiten

Anzahl Wohnungen im Bereich Raffinesse und Raffinesse+ : 15 Einheiten, straßenseitig, Top Nr.: 111, 112, 113, 114, 123, 124, 125, 126, 135, 136, 137, 138, 151, 152 und 153.

### AUSSTATTUNGSLINIEN UND LAGE DER WOHNUNGEN

Ausstattungslinie Raffinesse: 1.OG bis 3.OG im Bestand, straßenseitig

Ausstattungslinie Raffinesse+: Ausbau Dachgeschoß auf dem Bestand, straßenseitig

Ausstattungslinie Essential: EG bis 3.OG im Neubau

Ausstattungslinie Essential+: 1.DG und 2.DG im Neubau

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Anlage selbst besteht aus insgesamt 116 Eigentumswohnungen, 119 PKW-Stellplätzen und 2 Motorradstellplätzen im Bereich der dreigeschossigen Tiefgarage. Der straßenseitig gelegene Bestand verfügt über ein Keller-, ein Erd-, drei Obergeschoße und einen Ausbau des Dachgeschosses (1. UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG und 2. DG). Der direkt angrenzende und mit dem Bestand verbundene Neubau verfügt über 3 Keller-, ein Erd-, 3 Ober- und 2 Dachgeschoße (3.UG bis 2. DG).

Erschlossen wird die Anlage über zwei Stiegenhäuser und zwei Personenaufzüge. Die Einlagerungsräume der Wohnungen sind in den drei Kellergeschoßen angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Kälte-, Wärme und Medienversorgung) sind im Erdgeschoß und in den Kellergeschoßen situiert. Im hinteren Außenbereich befindet sich ein Kinder- und Jugendspielplatz.

### ALLGEMEINE BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle neu errichteten tragenden Bauteile und Bestandsmauerwerk für verbleibende tragende Bauteile) errichtet und ist mittels Flachdach mit bituminöser Abdichtung abgeschlossen. Im Bereich Bestand wird ein Steildach mit Dachdeckung realisiert. Die Fassadendämmung erfolgt mittels Wärmedämmverbundsystem.

### WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung wird durch eine zentrale Energieversorgung sichergestellt und für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

### STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über einen Trafo durch die WIENER NETZE GmbH (Netzbetreiber), welcher im Erdgeschoss situiert ist. Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe kann der Stromanbieter vom Nutzer frei gewählt werden.

### WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezählt und durch eine Verrechnungsfirma abgerechnet.

### KÄLTEVERSORGUNG

Der Kühlbedarf wird durch eine zentrale Energieversorgung sichergestellt und für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet. Eine Kältemaschine befindet sich im Technikraum des 1. Kellergeschoßes und eine Kältemaschine samt Rückkühler am Dach, welche mit einer Schallschutzwand umgeben ist.

## RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen (RH) in den Wohneinheiten betragen:

Bestand	Stiege 1	1.OG	ca. 2,50 m *
		2.OG	ca. 3,25 m
		3.OG	ca. 3,15 m
		2.DG 2.DG-Top 152 (Turmwohnung)	ca. 2,60 m ca. 2,80 bis 5,90 m
Neubau	Stiege 1	EG	ca. 2,50 m
		1.OG	ca. 2,75 m
		2. und 3.OG	ca. 2,50 m
		1. und 2.DG	ca. 2,60 m
Neubau	Stiege 2	EG bis 3.OG	ca. 2,50 m
		1. und 2.DG	ca. 2,60 m

\* Jeweils im Bereiche der tragenden Deckenträgerelemente, ca. 2,47 m Raumhöhe.

In Räumen mit abgehängten Decken, wenn nicht anders angegeben, beträgt die RH mindestens ca. 2,2m.

## ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE (STAND: 24.05.2019)

Energiekennzahl: A (Heizwärmebedarf:  $HWB_{REF,SK} = 24,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ )

Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE,SK}$ ): 0,78

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### 1 ALLGEMEIN

#### 1.1 KONSTRUKTION

##### 1.1.1 FUNDIERUNG

Die Fundierung erfolgt mit einer durchgängigen Stahlbetonplatte (Flachgründung) lt. Statik in WU-Beton, Anforderungsklasse mindestens A2.

##### 1.1.2 AUSSENWÄNDE KELLER

Bestandsmauerwerk und/oder Betonwände und/oder Stahlbetonschlitzwände lt. Statik, in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2.

##### 1.1.3 INNENWÄNDE KELLER

Bestandsmauerwerk und/oder Betonwände, wahlweise Mauerwerk lt. Statik.

##### 1.1.4 AUSSENWÄNDE EG BIS DG

Bestandsmauerwerk im Bereich Bestand, Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Fertigteilen im Neubau mit Wärmedämmverbundsystem.

##### 1.1.5 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Fertigteilen mit zumindest einseitiger, zweifach beplankter Gipskartonvorsatzschale nach bauphysikalischem Erfordernis.

##### 1.1.6 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, Wandstärke gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche mit Spachtelputz geglättet oder gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, beidseitig zweifach beplankt (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall, oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Wänden können Fugen sichtbar sein.

##### 1.1.7 DECKEN

Bestandskappendecken mit brandschutztechnischer Verkleidung der Tragkonstruktion (parallel verlaufende Stahlträger bzw. Deckenergänzungen als Stahlbetondecke, mit Gipskartondecken zwischen der Tragkonstruktion (im 1.OG) bzw. mit Gipskartondecke unterhalb der Tragkonstruktion (2. und 3. OG), im Bereich Bestand. Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Fertigteilen im Bereich Neubau. Untersichten gespachtelt oder Spachtelputz geglättet und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Abgehängte Zwischendecken aus Gipskartonplatten (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton versehen), im WC als Rasterdecke oder Langfelddecke, Untersicht gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

#### 1.1.8 STIEGENLÄUFE

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung.

#### 1.1.9 STIEGENHAUSGELÄNDER

Stiegegeländer: Geländer bestehend aus VSG-Glas mit Muster, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Befestigung mittels unterer Einspannung und/oder senkrechten Stehern nach Erfordernis, vom 3. KG bis DG durchgehenden Holzhandlauf dem Stiegenlauf folgend.

Absturzsicherung Eingangsbereich:

Bestandsgeländer und VSG-Glas mit Holzhandlauf als Absturzsicherung.

#### 1.1.10 FLACHDACH

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, bekiest, extensiv begrünt und/oder mit begehbarem Belag für Wartungszwecke, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Anforderung. Umfang und Art der Absturzsicherungen für Wartungszwecke gemäß Anforderungen. Verblechung aus beschichteten Aluminium, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Teilweise massive Vordachkonstruktion über den Terrassen im 1. und 2. DG, Lage laut Plan

#### 1.1.11 STEILDACH IM BEREICH BESTAND

Stahlbetondecken mit aufliegenden Holzsparren, im Bereich des Turmes ein Sparrendachstuhl und Seitenwände auf bestehende Holzpfetten, dazwischenliegende Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Anforderung. Dachdeckung in Alublech beschichtet, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.12 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.13 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN IN DEN OBERGESCHOSSEN

Ortbetonplatten oder Fertigteile, wo technisch möglich thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt, Untersichten Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen: Zwischen Stahlstehern oder in einem horizontalen Stahlprofil eingespanntes Klarglasgeländer, VSG und mit oberer Abdeckleiste, Brandschutzqualifikation gemäß Erfordernis, Farbe, Oberfläche und tlw. mit Muster gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Trennwände: Stahlrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Farbe und Oberfläche (z.B. satiniert etc.), sowie die Lage, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.14 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rasensamen besämt ohne Bepflanzung, Einzäunung und/oder Einfriedung (gemäß Plan) mit Doppelstabmattenzaun, Höhe ca. 1,00m und/oder Stützmauer, Höhe ca. 0,50m mit Doppelstabmattenzaun, Höhe ca. 1,00m, teilweise mit sperrbaren Gartenzugangstüren (wenn im Plan dargestellt).

#### 1.2 HAUPTINGANG

Holzportalkonstruktion zweiflügelig mit fixer Oberlichte und Glasfüllungen, Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept inkl. Zentralsperre und eine Videosprechanlage je Stiege.

#### 1.3 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe und innenliegende oder außenliegende Abfallrohre, welche bei der Decke über Keller in die innenliegende Entwässerung eingebunden werden.

Regenwassereinleitung erfolgt ausschließlich in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem).

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo technisch erforderlich.

#### 1.4 KANAL

Schmutzwässer werden in den Ortskanal (Mischsystem) eingeleitet.

#### 1.5 HEIZUNG / KAMIN

Die Beheizung der gesamten Wohnungen erfolgt über eine Gasheizungsanlage, welche über eine reversible Luft-Wärme-Pumpe unterstützt wird. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung.

Die Wohnungen sind mit keinem Kaminanschluss ausgestattet (auch kein Notkamin).

#### 1.6 ALLGEMEINER AUFZUG

Zwei Aufzüge für Nennlast 1000kg oder 13 Personen mit barrierefreiem Zugang, Haltestellen vom 3.Keller- bis 2.Dachgeschoß, Farbe und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Die Stromzählung erfolgt separat, die Verrechnung erfolgt über die allgemeinen Betriebskosten.

#### 1.7 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über das Stiegenhaus.

Am Dach sind unter anderem Haustechnikgeräte für Lüftung und Kühlung untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.



## 2 WOHNUNG

### 2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

#### 2.1.1 FENSTER- UND FENSTERTÜR KONSTRUKTIONEN

Elemente aus Holz-Alu-Konstruktionen (falls in der DG-Turmwohnung statisch erforderlich, als Pfosten-Riegel Konstruktion) Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

3-fach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik, im 1.OG bis 3.OG straßenseitig mit aufgeklebten Sprossen.

Innenfensterbank Farbe wie Fensterrahmen innen, Außenfensterbank Farbe wie Fensterrahmen außen. Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf Parkett abgestimmt, Lage laut Plan.

Lage Fenster gemäß Plan. Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und/oder Drehkippbeschlag, Schiebeelement ohne Kippbeschlag zum Teil mit seitlicher Fixverglasung (Brandschutzqualität lt. Erfordernis). Teilweise Fenstertüren mit vorgelagerter Absturzsicherung aus Stahl pulverbeschichtet mit Muster lt. architektonischem Gestaltungskonzept. Beschlag Alt-Wien verchromt, auf Innentürbeschlag abgestimmt.

#### 2.1.2 DACHFLÄCHENFENSTER

Lage der Fenster gemäß Plan im Dachgeschoss straßenseitig, aus Holz-Alu-Konstruktion, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

3-fach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik, mit Hebe- (Klapp-) und Schwingfunktion, Dauerlüftungsfunktion, Putzstellung und bis 180 Grad durchschwingbar

## 2.2 TÜREN

### 2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen: Holzumfassungszarge mit Zierprofilierung und Doppelfalz, Farbe: innen weiß ähnlich und außen RAL Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Türblatt: Holztürblatt Zierprofilierung, Design ähnlich Alt Wien, Farbe innen weiß ähnlich und außen RAL Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion, Klimakategorie C, Einbruchsklasse WK 3.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Alt-Wien verchromt mit Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türspion, Freilaufgleitschientürschließer wo brandschutztechnisch erforderlich.

### 2.2.2 INNENTÜREN

### 2.2.3 INNENTÜREN AUS HOLZ

Zargen: Holzzargen mit Zierprofilierung, Farbe: weiß ähnlich

- Türblatt:** Holztürblatt mit Zierprofilierung, ein- oder zweiflügelig lt. Plan, einfach gefalzt, lichte Durchgangshöhe ca. 220 cm, Farbe: weiß ähnlich.
- Beschlag:** Drückergarnitur Alt-Wien verchromt mit Langschild, Magnetfalle und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner.

#### 2.2.4 INNENTÜRE AUS GLAS

Lage der Glastüre vom Vorraum zur Wohnküche, wo im Plan dargestellt (z.B. keine im 3.OG).

- Zargen:** Wandlaibung der Gipskartonzwischenwand, Farbe weiß ähnlich
- Türblatt:** Nurglaspendeltüre aus ESG Verglasung, einflügelig, zweiflügelig oder mit Fixteil laut Plan, Durchgangslichte ca. 245cm.
- Beschlag:** Beidseitiger Stoßgriff zu Holztüren passend. Glastüre mit zwei Hydraulikschaniere und Stoppfunktion

### 2.3 SONNENSCHUTZ

Innenliegende Rollos mit Textilscreen bei allen straßenseitigen Fenstern und außenliegende, schienengeführte Rollo bei allen Dachflächenfenstern. Bei den hofseitig liegenden Fenstern und Fenstertüren werden außenliegende, schienengeführte Raffstore mit Unterputzkästen ausgeführt.

Die Bedienung aller Sonnenschutzelementen erfolgt elektrisch, Farbe gemäß architektonischem Konzept.

Der außenliegende Sonnenschutz ist mit einem am Haus montiertem Windwächter verbunden (wenn die max. Windgeschwindigkeit von ca. 55kmh überschritten wird, erfolgt ein Hochfahren des Sonnenschutzes zum Schutz vor Beschädigung, ein Übersteuern ist in diesem Fall nicht möglich). Trotz Funktion des Windwächters liegt eine Überprüfung bei Starkwind in der Eigenverantwortung des Nutzers (z.B. bei Stromausfall Allgemeinverteiler)! Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 2.4 FUSSBÖDEN

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist den Plänen zu entnehmen.

- |                |                              |                   |
|----------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Beläge:</b> | Wohnraum, Zimmer:            | Parkett           |
|                | Vorraum:                     | Parkett           |
|                | Abstellraum:                 | Parkett           |
|                | Abstellraum mit WM:          | Keramischer Belag |
|                | Schrankraum:                 | Parkett           |
|                | Gang:                        | Parkett           |
|                | Küche, Kochnische:           | Parkett           |
|                | Bad, Dusche, WC:             | Keramischer Belag |
|                | Loggien, Balkone, Terrassen: | Plattenbelag      |

Parkett:	Klebeparkett, Zweischicht-Parkett in Stab-Optik, mit ca. 3,6mm Nuttschicht, matt lackiert, Verlegeart in Fischgrät mit umlaufenden Fries, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Sockel Parkett:	Holzsockelleisten lackiert, Farbe an Fußboden angepasst, geklebt oder mit Clipseystem befestigt.
Keramischer Belag:	Feinsteinzeug, Format ca. 60/60cm orthogonal verlegt und Mosaik ca. 3/3cm im Duschbereich im Gefälle verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung.
Sockel keramischer Belag:	Bei Nichtverfliesung der Wände, Fliesensockel aus demselben Material wie Boden.
Plattenbelag:	Frostbeständiger Plattenbelag im Kiesbett mit Kiesfugen verlegt, Format ca. 60/60cm, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 2.5 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein:	Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe: weiß ähnlich. Wo technisch notwendig werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.
Wände Bad:	Feinsteinzeug, Format ca. 60/60cm, bis Oberkante Türzarge, im Bereich Badewanne, Dusche und Waschtisch (siehe Verkaufsplan), orthogonal verlegt. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel. Bei der Ausführung von einem Waschbecken wird über diesem ein Spiegel in Größe ca. 150 x 120cm (genaues Maß von Fliesenteilung abhängig) fliesenbündig eingepasst. Bei der Ausführung von zwei Waschbecken wird ebenfalls ein Spiegel, jedoch entsprechend größer und der Fliesenteilung angepasst, ausgeführt.
Wände WC:	Feinsteinzeug, Format ca. 60/60cm, bis Höhe ca. 120cm im Bereich des Wandklosetts und Handwaschbeckens (siehe Verkaufsplan), orthogonal verlegt. Über dem Handwaschbecken wird ein Spiegel in Größe ca. 30 x 135cm fliesenbündig eingepasst. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel
Abgehängte Decke:	Lage der abgehängten Gipskartondecken bzw. der Langfelddecke im WC oder AR laut Plan.

## 2.6 TREPPEN IM WOHNUNGSVERBAND

Stiegenlaufplatte aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung.

Tritt- und Setzstufen aus Holz auf Parkettboden abgestimmt und einseitiger Holzhandlauf.

## 2.7 INNENGELÄNDER – ABSTURZSICHERUNG IM WOHNUNGSVERBAND

Zwischen Stahlstehern oder in einem horizontalen Stahlprofil eingespanntes Klarglasgeländer, VSG ohne obere Abdeckleiste, Brandschutzqualifikation gemäß Erfordernis, Farbe, Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 2.8 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

**Heizungsanlage:** Gaszentralheizungsanlage im 1. Kellergeschoß über welche die Warmwasserbereitung für die Fußbodenheizung erfolgt. Es werden alle Räume, ausgenommen Abstellraum, über die Fußbodenheizung beheizt.

Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über eigenen gemieteten Funk-Energiezähler, welcher sich im Fußbodenheizungsverteiler befindet und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen wird.

**Warmwasserversorgung:** Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Wärmetauscher welcher mit Wärmeenergie von der Wärmerückgewinnung oder mittels Gas versorgt wird.

Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über eigene gemietete Funk-Zähler, welche sich im Fußbodenheizungsverteiler bzw. zusätzlich in separaten Schächten innerhalb der Wohnung befinden und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.

**Steuerung:** Die Regelung der Fußbodenheizung in den Aufenthaltsräumen (Zimmer, Wohnzimmer) und im Bad bzw. Duschaum erfolgt über digitale Einzelraumregler mit Raumthermostat (d.h. jeder dieser Räume hat einen eigenen Raumregler). Die restlichen Räume (WC, Vorraum) sind mechanisch voreingestellt.

## 2.9 KÜHLUNG

**Allgemein:** Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche der Räume, ausgenommen im Bad, Dusche, Abstellraum, zur Fußbodenentwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt manuell durch den Wohnungsinhaber und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.

### RAFFINESSE

Die Kühlung der Raumtemperatur ist unter Berücksichtigung der Ausgangsparameter wie geschlossene Fenster, Nutzung der Verschattung und Betriebsart der Lüftung auf ein Delta zwischen Außen- und Innentemperatur von maximal ca. 3°C ausgelegt.

**RAFFINESSE+**

Zusätzlich erfolgt die Kühlung der Wohn- und Schlafzimmer über separate Einbau-Fancoilgeräte, deren Auslässe in der Decke oder in den Wänden im Deckenbereich situiert sind. Die Kühlung der Raumtemperatur ist unter Berücksichtigung der Ausgangsparameter, wie geschlossene Fenster, Nutzung der Verschattung und Betriebsart der Lüftung auf eine Raumtemperatur von ca. 26°C ausgelegt.

Das maximal erreichbare Delta zwischen Außen- und Innentemperatur bzw. der max. Raumtemperatur setzt folgende Ausgangsparameter voraus:

Die Kälteanlage ist für den Betrieb bei einer Außentemperatur von ca. +20°C bis maximal ca. +35 °C beim Rückkühler ausgelegt. Ab ca. +35°C erfolgt der Betrieb der Kälteanlage mit reduzierter Leistung bis zu einer Einsatzgrenze bei einer Außentemperatur von ca. +45 °C beim Rückkühler.

- Verbrauchsmessung: Die Verbrauchsmessung für die Kühlung erfolgt über eigenen gemieteten Energiezähler welcher sich im Fußbodenheizungsverteiler befindet. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung durch eine Verrechnungsfirma.
- Steuerung: Die Regelung der Fußbodenentwärmung, ausschließlich in den Aufenthaltsräumen (Zimmer, Wohnzimmer), erfolgt über dieselben digitalen Einzelraumregler, welche auch zur Steuerung der Heizung dienen.

**2.10 LÜFTUNG**

In der Wohnhausanlage wird eine zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnungen vorgesehen. Es werden mehrere zentrale Wohnraumlüftungsgeräte realisiert, welche am Flachdach des Gebäudes und im 1. Kellergeschoß situiert sind.

In der Wohnung kann die Luftmenge einheitlich für die gesamte Wohnung in mehreren Stufen (von Aus bis Stufe 3) eingestellt werden. Zur Gewährleistung eines hygienischen Luftwechsels und der Absaugung im WC, sollte die kontrollierte Wohnraumlüftung jedoch nicht komplett ausgeschaltet werden.

- Wohnraum, Zimmer: Es wird zentral temperierte Frischluft über Auslässe in der Decke oder in den Wänden im Deckenbereich eingebracht.
- Bad/Dusche: Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder in den Wänden im Deckenbereich abgesaugt.
- WC: Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder im Deckenbereich abgesaugt.
- Abstellraum, Schrankraum: Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder im Deckenbereich abgesaugt.

**Küche, Wohnküche:** Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder im Deckenbereich abgesaugt. Diese sind nicht für einen Anschluss einer Dunstabzugshaube geeignet.

Die Küche ist vom Käufer nur mit einer Umluftdunstabzugshaube auszustatten. Diese ist nicht im Lieferumfang enthalten.

## 2.11 TRINK- UND KALTWASSER

Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über eigenen gemieteten Funk-Zähler, welcher sich im Fußbodenheizungsverteiler befindet und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.

## 2.12 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Plan.

### 2.12.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen Aufputz, keine Geräte im Lieferumfang enthalten.

**Anschluss Spüle:** Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warm- und Kaltwasser über Eckventil. Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile.

**Anschluss Geschirrspüler:** Abwasser an Spülbeckensiphon (dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten, sondern im Leistungsumfang der Käuferseitigen Kücheneinrichtung), Kaltwasser über Kombieckventil der Spüle.

### 2.12.2 BAD

**Waschtisch:** Ein oder zwei Waschtische gemäß Plan, unterbaubar aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

**Waschtischarmatur:** Einhand-Waschtischbatterie und Design Geruchsverschluss, Farbe: Chrom.

**Badewanne:** Einbauwanne aus Stahl, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

### RAFFINESSE

**Badewannenarmatur:** Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur (Handbrause mit Brauseschlauch und Brausestange ca. 900mm), Farbe: Chrom  
Wenn zusätzliche Dusche im gleichen Raum:  
 Thermostat-Wannenbatterie, Handbrause mit Brauseschlauch und Wandbrausehalter, Farbe: Chrom

**RAFFINESSE+**  
Badewannenarmatur: Unterputz-Thermostat und Wannenauslauf für Wandmontage, mit Brausegarnitur (Handbrause mit Brauseschlauch und Wandanschlussbogen, mit Brausestange ca. 900mm), Farbe: Chrom

Wenn zusätzliche Dusche im gleichen Raum:  
Unterputz-Thermostat und Wannenauslauf für Wandmontage, Handbrause mit Brauseschlauch und Wandanschlussbogen, mit Brausehalter, Farbe: Chrom

Dusche  
(wenn im Plan dargestellt): Dusche bodeneben, beim Duscheintritt mit einer Bodenabsenkung bis ca. 1cm, im Gefälle verfließt mit Bodeneinlaufrinne, Duschwand aus Klarglas mit Schiebe- oder Drehtür mit konstruktiven Aussteifungen an Wand oder Decke.

**RAFFINESSE**  
Duscharmatur: Thermostat-Duschbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange und Kopfbrause, Farbe: Chrom.

**RAFFINESSE+**  
Duscharmatur: Unterputz-Thermostatmodul mit zwei Unterputz-Umschaltventilen, mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange und Unterputz-Kopfbrause (Regendusche), Farbe: Chrom.

Heizkörper: Handtuchsprossenheizkörper.  
Dieser dient zur Handtuchtrocknung und ist nicht für die Beheizung des Bades vorgesehen (Beheizung ist ausschließlich über die Fußbodenheizung gewährleistet). Dieser Handtuchsprossenheizkörper wird elektrisch betrieben über einen Taster mit Boost-Funktion zum schnellen zeitbegrenzten Aufheizen des Heizkörpers.

Waschmaschinenanschluss: Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Ausführung des Anschlusses entweder im Bad oder im Abstellraum. Lage der Installationen gemäß Plan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

### 2.12.3 WC

Wandklosett: Keramik WC-Schale spülrandlos, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Farbe: Glasplatte emailliert in weiß und Drücker in Edelstahloptik, Unterputz-Spülkasten.

Waschbecken: Handwaschbecken aus Sanitärkeramik ohne Staufunktion, Farbe: weiß ähnlich, Ablaufgarnitur.

Optional: Das WC wird mit einer Anschlussmöglichkeit (Elektroanschlussdose hinter Wandfliese hinter WC-Schale) zur optionalen, späteren Bestückung mit einem Dusch-WC ausgestattet. Ein Dusch-WC ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Waschtischarmatur: Einhandmischer ohne Zugstangen-Ablaufgarnitur, Farbe: Chrom.

#### 2.12.4 WC MIT ANSCHLIESSENDEM BAD ODER DUSCHE

Wandklosett: Keramik WC-Schale spülrandlos, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte für 2-Mengenspülung, Farbe: Glasplatte emailliert in weiß und Drücker in Edelstahloptik, Unterputz-Spülkasten.

Optional: Das WC wird mit einer Anschlussmöglichkeit (Elektroanschlussdose hinter Wandfliese hinter WC-Schale) zur optionalen, späteren Bestückung mit einem Dusch-WC ausgestattet. Ein Dusch-WC ist nicht im Lieferumfang enthalten.

#### 2.12.5 LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN

Wasseranschluss: Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Plan.

#### 2.13 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Plan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Busch&Jäger-free@home

Ausstattung:

- Starkstromverteiler mit Medienverteiler kombiniert
- Schalter, Steckdosen
- Videosprechanlage für Wohnhauszugang
- Lichtauslässe in Decke und/oder Wand:  
Im Bad, Dusche, WC und Vorraum mit Spots in abgehängter Decke integriert, ansonsten im Wohnungsinernen verdrahtet und pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel, ohne Beleuchtungskörper und ohne Geräte
- E-Herd Auslass (400V)
- Rauchmelder mit Lithium-Batterien (nicht austauschbar) in Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum
- Die Steuerung der Jalousien erfolgt elektrisch mittels Taster im jeweiligen Raum und zusätzlich wird ein Zentralschalter für das gemeinsame Heben und Senken aller Jalousien im Vorraum installiert.
- Zentraler Licht-Ausschalter im Vorraum
- Zentrales digitales Bediengerät für Umschaltung Heizung/Stützkühlung und Lüftungsstufenregelung im Vorraum
- Digitale Einzelraumtemperaturregler für Heizung und Stützkühlung gemäß Beschreibung für Heizung und Kühlung



- Loggien-, Balkon- und Terrassenleuchten an der Wand oder Decke
- WLAN free@home Access Point Vorbereitung mit Leerrohr und Dose mit Deckel laut Schalterprogramm

Die Wohnung ist mit einer intelligenten Gebäudesteuerung (Hausautomationssystem) ausgestattet. Für erweiterte Funktionen und die Steuerung über das eigene Smartphone oder Tablet (nicht im Lieferumfang enthalten), ist die Installation von einem WLAN free@home Access Point im Rahmen der Sonderwunschabwicklung erforderlich.

Eine Erweiterung der Türkommunikation über das eigene Smartphone oder Tablet (nicht im Lieferumfang enthalten), ist ebenfalls im Rahmen der Sonderwunschabwicklung möglich.

## 2.14 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Plan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung, befinden sich im Medienverteiler (kombiniert mit dem Stromverteiler), für folgende Medien:

**Satellitenanlage:** Die Spiegelpositionierung inklusive Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA, HOTBIRD, EUTELSAT und TÜRKSAT geeignet. Im Wohnzimmer und jedem weiteren Schlafzimmer wird eine steckfertige SAT-Anschlussdose hergestellt. Für den Empfang am TV-Gerät ist ein SAT-Receiver erforderlich. Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

**Kabelfernsehen:** Eine Versorgung mit einem Kabelfernsehanbieter (z.B. Magenta) ist vorgesehen, sodass die Programme ORF 1+2 sowie Regionalfernseh- und Radioprogramme über DVB-C taugliche Geräte empfangen werden können. Im Wohnzimmer und jedem weiteren Schlafzimmer wird eine betriebsbereite Anschlussdose hergestellt. Für die Nutzung des kompletten Angebots des Anschlusses ist der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Betreiber erforderlich.

**Telekommunikation:** Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage inkl. Hauptverteiler, Steigleitung inkl. Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung. Im Wohnzimmer wird der Anschluss für eine betriebsbereite Telefondose vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich.

In jedem Schlafzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspanndraht zum Medienverteiler installiert.

### 3 ALLGEMEINBEREICHE UND –RÄUME

#### 3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge, Podestplatten Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung. Im Foyer Fußabstreifer.
Wandanstrich:	Einfarbiger Anstrich mit Dispersion, Farbe und Gestaltung gemäß architektonischem Konzept.
Decken:	Stahlbetondecke und / oder abgehängte Gipskartondecke, einfarbig mit Dispersion, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Portal Foyer:	Wärme gedämmte Stahl-/ Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Gangtüren:	Türen aus Aluminiumprofilen oder aus Holz, einflügelig und tlw. zweiflügelig, Farbe und Ausführung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
Brandrauchentlüftung:	Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus.

#### 3.2 KINDERWAGENABSTELLRAUM MIT WASCHSTATION

Es befindet sich ein Kinderwagenabstellraum im Eingangsbereich neben der Liftanlage. Im Kinderwagenabstellraum befindet sich die Waschstation.

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug und Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
Wand- und Decken:	Einfarbiger Anstrich, im Bereich Waschstation Wände verflies (ca. bis Zargenoberkante), Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Mechanische Lüftung.

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

Sanitäreinrichtung: Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhandbatterie mit Brause-schlauch und Handbrause, Bodenablauf und/oder Gitterrost.

### 3.3 FAHRRADABSTELLRAUM

Es befinden sich zwei Fahrradabstellräume im 1. Untergeschoss. Die Parteienkeller sind so konzipiert, dass jeweils zwei Fahrräder Platz finden (s. Kapitel 4.1).

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Wand- und Deckenanstrich: Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.

Türe: Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.

Ausstattung: Fahrradständer

Lüftung: Mechanische Lüftung.

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.4 MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschossbereich mit Zugang von innen über eine Schleuse und mit Zugang von außen. Herstellung erfolgt laut Richtlinie der MA 48.

Fußbodenbelag: Gussasphalt auf Feuchtigkeitsabdichtung

Wand- und Deckenanstrich: Einfarbig Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.

Bodenablauf: Gully mit Geruchsverschluss

Außentüre: Zweiflügelige Türe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.

Ausstattung: Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel, Müllgefäße gemäß Vorgabe MA 48.

Lüftung: Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung.

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.5 FITNESS ZONE

Der Fitnessraum befindet sich im Erdgeschossbereich und ist bestehend aus Fitnessbereich, WC-Anlage mit Waschbecken.

Fußbodenbelag:	Vinylboden im Fitness- und Garderobenbereich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Im Nassbereich Feinsteinzeug, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Wo bauphysikalisch notwendig bau- sowie raumakustische Wand- und Deckenverkleidungen. Im WC zum Teil an der Wand Feinsteinzeug, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Zugangstüre:	Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Brandschutz gem. behördlichen Auflagen.
Innentüren:	Holztüre bestehend aus Holzzarge und Röhrenspantürblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	Wandspiegel, Fitnessgeräte, Sitzgelegenheit
Heizung:	Fußbodenheizung.
Kühlung:	Die Raumtemperierung des Fitnessraums erfolgt über die Fußbodenstützkühlung und Umluft Fancoils.
Lüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung mit temperierter Außenluft, Fortluft im WC.
WC:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Farbe: weiß ähnlich, Drückerplatte Kunststoff mit 2-Mengenspülung Farbe: weiß ähnlich, Unterputz-Spülkasten. Waschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich, Einhandmischer, Farbe: Chrom. Wandverfliesung bis Zargenoberkante mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel. Sanitäraccessoires: WC-Bürste, WC-Papierspender, Seifenspender, Papierkorb und Papierspender.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. TV- und Internetanschluss für Fitnessgeräte.

## 4 KELLERRÄUME

### 4.1 PARTEIENKELLER

Sämtlichen Wohnungen ist ein Parteienkeller in den allgemeinen Parteienkellerräumen der Kellergeschoße zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt.
Wände und Decken:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Mechanische Lüftung.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper in den Gängen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder. Zusätzlich zwei Steckdosen und eine Leuchte samt Schalter im Einlagerungsraum auf Zähler der Wohnung geschaltet.
Trennwände:	Metalltrennwandsystem aus verzinktem Vollblech, ab ca. 2,1m Höhe Lochblech, inkl. Türen mit Drückergarnitur und Schloss, Profilzylinder sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
Raumhöhen:	Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.
Fahrräder:	Die Parteienkeller sind so konzipiert, dass jeweils zwei Fahrräder Platz haben. Elektrofahrräder können über die eigenen Steckdosen geladen werden.

#### FÜR ALLE WOHNUNGEN IM 2. DACHGESCHOSS

(TOP 149, 150, 151, 152, 153, 154, 259, 260, 261, 262):

Parteienkeller im 1. Kellergeschoss mit direktem Zugang durch eine Schleuse zu den Garagenplätzen, mit keramischem Waschtisch und Spültisch-Einhandmischer, Warmwasser über elektrischen 5 Liter Untertischspeicher, Bodenbelag aus Feinsteinzeug, zweiflügelige Türe, Größe ca. 125x210, Wände aus Beton und/oder Mauerwerk. Türen können im Brandfall durch die Feuerwehr mittels Feuerwehrschlüssel geöffnet werden.

## 4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt
Wände und Decken:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, zum Teil Bewegungsmelder.

## 5 GARAGEN

### 5.1 GARAGE

Die Garagenein- und -ausfahrt befindet sich direkt in der Gatterburggasse 12.

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, Rampe mit Gussasphalt, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Farben gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik, gemalter Sockel ca. 60cm hoch, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, wenn erforderlich Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe.
Decken:	Teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentor:	Zwei Schnelllaufstore für Ein- und Ausfahrt getrennt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatische Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell öffnbar, je Stellplatz ist ein Funkhandsender beinhaltet. Einbindung in Brandfallsteuerung.
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer an der Wand oder Boden gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Behördlich vorgeschriebene Beschilderung, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen.

- Lüftung:** Natürliche Brandentrauchung im 1. UG über Garagentor und Lüftungsschächte im Erdgeschoß, mechanische Brandrauchverdünnung im 2. und 3. UG.  
Betriebslüftung als mechanische Lüftung, Steuerung über Grenzwertfühler für gesamte Garage.
- Elektroinstallation:** Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung.  
Bei PKW Abstellplätzen im 1. Kellergeschoß, versperrbare E-Ladestationen mit maximal 11kW Anschlussleistung, für separaten E-Zähler (4KW) vorbereitet (Zähleranmeldung erfolgt durch Nutzer), Lage und Anzahl gemäß Plan.
- Sonstige Ausstattung:** Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, Hebeanlagen und Ölabscheider, befahrbare Sammelrinnen im Fahrbereich, Feuerlöscher und nasse Hydrantenanlage.
- Durchfahrtshöhen:** Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

## 5.2 GARAGENSCHLEUSEN

- Fußbodenbelag:** Feinsteinzeug und Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
- Wand- und Deckenanstrich:** Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, an der Decke teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
- Türen:** Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Zutritt in die Garage nur mit Schlüssel möglich, Türen nicht versperrbar, in Fluchtrichtung (von Garage ins Stiegenhaus) ohne Schlüssel öffenbar.
- Lüftung:** Mechanische Lüftung.
- Elektroinstallation:** Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

## 6 AUSSENANLAGEN

### 6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentliches Gut: Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadt Wien bzw. den zuständigen Behörden.

Wege: Kunstharzgebundener Splittbelag, z.B. Terraway, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Vor Stiegenhauszugang im Erdgeschoß Fußabstreifer gemäß Plan.

### 6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum gemäß Gestaltungskonzept Grünanlagenplaner mit Rasenflächen, Sickermulden, Bodendecker, Stauden, Gräser, etc. sowie Baumbestand und Bäume als Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Vorgaben.

### 6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ, JUGENDSPIELPLATZ

Einrichtung und Ausstattung gemäß behördlichen Vorschriften und architektonischem Gestaltungskonzept, z.B. mit Hangrutsche, Balancierbalken, Sandkiste, Sitzmöglichkeiten.

### 6.4 EINFRIEDUNG

Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken als Bestandsmauerwerk, Oberfläche gereinigt und ausgebessert oder als Stützmauer, Höhe ca. 0,50m mit Doppelstabmattenzaun, Höhe ca. 1,00m, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 6.5 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Automatische Grünanlagenbewässerung (Tröpfchenbewässerung, Sprühregner) und selbstentleerenden Wandarmaturen (Kemperventile).

### 6.6 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtungskörper für Fassadenbeleuchtung, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken- oder Polsterbeleuchtung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Schaltung über Bewegungs- und/oder Präsenzmelder bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.



## 7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

### 7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen, werden gemäß Vorschrift der Behörde, für die Bekämpfung von Bränden, Handfeuerlöscher montiert.

### 7.2 BESCHRIFTUNG

Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Eine zentrale Brieffachanlage befindet sich im Foyer, Gestaltung und Farbe gemäß architektonischem Konzept.

### 7.4 SCHLIESSANLAGE

Systemanlage für Eingangstür, Kellerabteil, Haustor, Allgemeinräume und Hausbrieffachanlage. Je Wohneinheit 5 Stück Schlüssel mit Sicherheitskarte. Die Garagenzugänge sowie die Garagentore werden ebenfalls mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt und zusätzlich ein Handsender für die Garagentore je PKW-Stellplatz.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungen (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab.

Für die jeweiligen zutreffenden Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die einschlägigen ÖNORMEN.