

# ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 20.10.2020



**Liegenschaftsadresse**

Freyenthurmstraße 16, 1140 Wien  
Grundstück 731/1, Einlagezahl 465

**pf-architekten**

Architekt Patrick Fessler

## 1. PROJEKTÜBERSICHT

Das Bauvorhaben „frey“ befindet sich in 1140 Wien-Penzing, Freyenthurmstraße 16. In 3 solitären Baukörpern (Haus A, B und C) werden 40 Wohnungen errichtet. Die Wohnungseigentumsanlage verfügt über eine Garage mit 39 KFZ-Stellplätzen sowie Einlagerungsräume, Haustechnikräume, andere Neben- und Infrastrukturflächen wie beispielsweise Abstellräume für Kinderwagen, einen Kleinkinderspielplatz, Begegnungszonen, eine Waschküche, einen gemeinsamen Müllraum sowie Fahrradabstellräume. Die Postkästen befinden sich in Haus A.

Die drei Wohngebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.

## 2. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Freyenthurmstraße. Der fußläufige Zugang zu den einzelnen Häusern ist einerseits barrierefrei über den Vorplatz und das „Foyer“ im Erdgeschoß von Haus A, andererseits auch über die Freitreppe im (nord-) westlichen Außenbereich der Liegenschaft möglich. Innerhalb der Gebäude sind die Häuser A und B direkt über die zweistöckige Tiefgarage erreichbar. Der Zugang von der Garage zu Haus C wird über das 2. Obergeschoß des Hauses B sichergestellt. Jede Erschließungsebene (Untergeschoß mit Technik- und Einlagerungsräumen als auch Garage, Erdgeschoß, jedes Obergeschoß mit Wohnungszugängen) ist barrierefrei mittels Aufzugs erreichbar.

Die ampelgeregelte, einspurige Zufahrt zur Garage erfolgt über eine an der westseitigen Grundstücksgrenze situierte Einfahrt. Eine einspurige Rampe - ebenfalls ampelgeregelt - führt in die 2. TG-Ebene der beiden Garageschoße (unter Haus B).

## 3. AUFSCHLIESSUNG

Die Hauptversorgung Wärme erfolgt über Gas, wobei der Anschluss an das öffentliche Netz ausschließlich dem Betrieb der zentralen Gaskesselstation zur

Wärmaufbereitung dient. Die Einleitung von Gas in die Wohnungen ist nicht vorgesehen; zur energetischen Verbesserung wird ergänzend zur Gasheizung eine Luft/Wasserwärmepumpe auf dem Dach von Haus A platziert.

Die Versorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser (teilweise) erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßensystem.

## 4. ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN

### 4.1. Eingangsbereiche

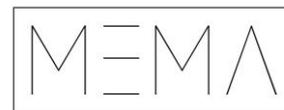
Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt; Eingang: Gitter- oder Lochblechkonstruktion, Selbstschließer, Abstreifgitter od. Abstreifmatte; Gegensprechanlage (Videofunktion bei Eingang Haus A vorbereitet); Postkästen sowie Postboxen im Eingangsbereich der Wohnanlage bei Haus A, Schaukästen für Mitteilungen der Hausverwaltung; Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis.

### 4.2. Aufzug

1 Aufzug pro Stiegenhaus mit Anfahrt aller Geschoße des jeweiligen Stiegenhauses;  
technische Ausführung (herstellerabhängig): Kapazität rd. 8 Personen, max. Förderlast rd. 650 kg, triebwerksraumlos, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien; die Aufzugskabine wird behindertengerecht ausgeführt; Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt, Kabine mit Spiegel, integrierter Beleuchtung, eine mechanische Kühlung oder Lüftung wird nicht ausgeführt; der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt (zweischalige Ausführung).

### 4.3. Garage

Einspurige ampelgeregelte Zufahrt zur Garage; elektrisches Garagentor (Rolltor, Sektionaltor oder Kipptor mit Zuluftöffnung im erforderlichen Ausmaß) mit Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung (1 Funksender je Stellplatz); statische Garagenbe- und -



entlüftung, Sicherheitsbeleuchtung und CO - Warnanlage, sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien; Verdunstungsrinnen zur Aufnahme von Schmelzwasser im Winter; Markierungen und Beschilderungen

- Oberfläche Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Beschichtung (oder gleichwertig), Versiegelung oder gleichwertig lt. Planung Architekt
- Oberfläche Wände und Decken (ggf. auch Wärmedämmplatten): Beton unbehandelt
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5x5,0m, lichte Durchfahrthöhe: mind. 2,1m

#### 4.4. Geschlossene Gänge und Stiegenhäuser

##### 4.4.1. Boden:

- Gangbereiche: Fliesen oder Feinsteinzeug, Sockelleiste
- Stiegenläufe: Beton, Tritt- und Setzstufen Fliesen oder Feinsteinzeug (Setzstufe alternativ auch gemalt oder mit Blende), Sockelleiste
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

##### 4.4.2. Wände:

- Stahlbetonwände: Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Gipskartonwände: Dispersion (Farbe lt. Arch.)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet (ggf. auch Wärmedämmplatten)

##### 4.4.3. Decken:

- Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: (ggf. auch Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

##### 4.4.4. Stiegenhausgeländer und Absturzsicherungen lt. Planung Architekt

#### 4.5. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagenraum: Situierung jeweils in Haus A, B und C
- Fahrradabstellraum: Situierung in Haus A und B
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)

- Oberfläche Wand: Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Ausstattung Fahrradraum mit Fahrradständern (Boden-, Decken oder Wandmontage)

#### 4.6. Waschküche

Waschküche mit 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner; Abrechnung über NFC – Near Field Communication oder ähnliches, die Einnahmen werden zur Deckung der Selbstkosten herangezogen (Tarif lt. Festlegung durch Hausverwaltung); Wasserentnahmestelle und Ausgussbecken

- Bodenbelag: Fliesen oder Feinsteinzeug mit Sockelleiste
- Oberfläche Wand: Dispersion Farbe lt. Architekt; Fliesensockel; Lichtsteuerung mit Schalter

#### 4.7. Müllraum

- Situierung in/vor Haus A; Ausstattung mit Müllgefäßen durch MA 48
- mechanische Entlüftung lt. behördlichen Auflagen über Dach
- Bodenbelag: Asphalt oder Beschichtung; Oberfläche Wand: Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- umlaufende Stoßleiste Metall

#### 4.8. Reinigungslager

- 1 Lagerraum für Hausreinigung in Haus B
- Bodenbelag: Estrich beschichtet
- Oberfläche Wand: Dispersion weiß

#### 4.9. Freiflächen / Allgemeine Außenflächen

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan unter Berücksichtigung der Hanglage bzw. Terrassierungen (lt. Planung Architekt)

- Kleinkinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung (Sandkiste)
- allgemeine Pflanzenbeete entlang der Erschließung
- allgemeine Außenwasseranschlüsse zur Reinigung und Grünflächenpflege bei Freiflächen
- Baum-Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemein- und Privatflächen

#### 4.10. Schließanlage

Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit (diese sperren neben der Wohnung

und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner zugänglichen Allgemeinbereiche und den Postkasten).

Beim Zugang zur Wohnungseigentumsanlage wird eine Gegensprechanlage installiert

Das Sprechanlagentableau des Hauszuganges (Haus A, B, C) wird mit einem Videomodulanschluss vorbereitet, die Wohnungssprechstellen können vom Käufer auf Sonderwunsch mit einem entsprechenden Videomodul nachgerüstet werden.

Der Zugang von Dritten in die Wohnungseigentumsanlage wird mittels programmierbarem BEGEH-Security-System - [www.begeh.at](http://www.begeh.at) - geregelt (Zutritt nur für berechtigte Unternehmen).

Der Zugang zur Anlage über die Freitreppe im links neben der Garageneinfahrt gelegenen Bereich wird offen ausgeführt und nicht durch eine Türe/Tor geschlossen.

## 5. KONSTRUKTION

### 5.1. Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis

### 5.2. Keller/Garage

- Außenwände: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A3 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke“.

### 5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen

- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis
- Raumhöhen gemäß Wiener Bauordnung bzw. OIB Richtlinie 3, dh. im Regelfall mind. 2,5 Meter (im DG bis 2,6 Meter), in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Dachgeschoßen, Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß ggf. auch darunter.

### 5.4. Geschoßaußenwände

Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis

### 5.5. Innenwände

- tragend: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände

### 5.6. Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

### 5.7. Fußbodenkonstruktion

Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in Wohnungen/Stiegenhäusern schwimmend verlegt)

### 5.8. Dachkonstruktion

- Umkehrdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Kiesschicht oder gleichwertig. Bei wohnungszugeordneten Terrassen Dachaufbau gemäß Bauphysik und Plattenbelag; im EG teilweise mit intensiver Begrünung
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher extensiver Begrünung oder Kiesdach

## 6. FASSADENHÜLLE

### 6.1. Fassadenverkleidung

Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche; tlw. alternative Materialien lt. Planung Architekt möglich; Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis. Die Fassaden werden auf Höhe der Balkonplatten horizontal betont strukturiert.

### 6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz

Je Wohnraum mindestens ein Fenster/Fenstertüre mit Dreh-Kippflügel, tlw. Fixverglasungen (lt. Plan); Fensterbeschläge (lt. Planung Architekt)

#### 6.2.1. Fenster

- als Kunststoff mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architekt)
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan)
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik

### 6.2.2. Flachdachfenster/Lichtkuppeln

System Velux od. gleichwertig, im Einzelfall Sonderkonstruktion (lt. Plan)

### 6.2.3. Sonnenschutz

Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften lediglich bei bauphysikalischer Erfordernis (lt. Plan)

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raff-Stores mit seitlicher Schienenführung, Bedienung manuell (elektrisch auf Sonderwunsch), Teilung der außenliegenden Alu-Raff-Stores nach funktionalen Gesichtspunkten; Dachgeschoßwohnungen Bedienung elektrisch
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- innenliegender Sonnenschutz (wenn ausgeführt): Glasleistenjalousie
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand

### 6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilw. Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt

## 7. GEBÄUDETECHNIK

### 7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Gaskesselstation (Gaszentralheizung) im Objekt mit zentraler Warmwasserbereitung, Situierung im UG von Haus A; 1 Anschluss an die Hausanlage (=Zählerpunkt) je Wohnung - tlw. mehrere erforderlich

### 7.2. Kaltwasserversorgung

Zentrale Kalt(Trink)-wasserversorgung über das städtische Wasserversorgungsnetz  
Im Regelfall je Wohnung 1 Anschluss (=Zählerpunkt) an die Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich

### 7.3. Vorplanung Kälteversorgung

Die Dachgeschoßwohnungen Top 1.12, 2.15, 2.16, 3.11 und 3.12 werden kältetechnisch für die Installation einer Split-Klimaanlage vorbereitet, dies heißt: Einholung einer baurechtlichen Bewilligung sowie entsprechende architektonische und haustechnische Ausführungsplanung (Planung von Kältemittelleitungen, Positionierung Außen- und Innengeräte etc., die Vorbereitung erfolgt für 1 Außengerät mit Anschlussmöglichkeit von max. 4 Innengeräten);

Die tatsächliche Herstellung der Klimatisierung erfolgt auf Wunsch und Kosten des Käufers im Sonderwunsch (ist ein solcher im Hinblick auf den Bauablauf nicht rechtzeitig bekannt, erfolgt die Errichtung der Wohnungen ohne Klimatisierung und ist eine solche dann auch nicht mehr oder nicht ohne erheblichen Mehraufwand nachrüstbar).

### 7.4. Schmutzwasser

Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Vereinzelt kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatz von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

### 7.5. Regenwasser

Ableitung Regenwasser im Regelfall über das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem), der Notüberlauf erfolgt über Wasserspeier. Vereinzelt erfolgt aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Gärten oder allgemeinen Grünflächen bzw. eine Ableitung des Regenwassers mittels Einsatz von Abwasserhebe- oder Sickerungsanlagen.

### 7.6. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m<sup>3</sup> - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmehzähler (= Durchflussmengen-zähler). Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet.

Sämtliche Wohnungszähler werden als Funkzähler mit Fernablesung ausgeführt.

### 7.7. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie Müll-

raum, Gaskesselstation, sonstiger Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionalem Erfordernis

### 7.8. Druckbelüftungsanlage Haus C

Stiegenhausdruckbelüftungsanlage gemäß Brandschutzkonzept und behördlichen Vorgaben

### 7.9. Rauchabzugseinrichtung Haus A und B

Die Stiegenhäuser in Haus A und Haus B werden mittels Rauchabzugseinrichtung lt. Brandschutzkonzept und behördlichen Vorgaben ausgerüstet

### 7.10. Elektroinstallation / Stromversorgung

Anspeisung über d. Netz von Wien Energie Stromnetz Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert; getrennte Verbrauchszählung für jede einzelne Wohnung, Garage, Aufzüge, Gaskesselstation u. Wärmepumpe sowie restliche Allgemeinbereiche; aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Verkäufer vorbehalten.

### 7.11. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, Foyer- und Stiegenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architekt)
- Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Garagenbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Lichtsteuerung in den Stiegenhäusern mittels Schalter und Treppenhausautomat;

in den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung)

### 7.12. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architekt);  
Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung)

### 7.13. Medienverteiler

Jede Wohnung verfügt über einen zentralen Medien-

verteilerkasten, welcher auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistern angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend vom Medienverteilerkasten erfolgt eine sternförmige Verrohrung in das Wohn- sowie in alle Schlafzimmer.

### 7.14. TV-Anlage

Errichtung einer digitalen SAT-TV-Empfangsanlage mit bis zu 2 vormontierten SAT-TV-Antennen sowie der Möglichkeit zur späteren Nachrüstung - im Auftrag und auf Kosten der späteren Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) - mit weiteren 2 SAT-TV-Antennen. Die Situierung der Anlage(n) erfolgt entsprechend technischer Zweckmäßigkeit und Möglichkeiten, voraussichtlich auf dem Dach. Eine Nachrüstung der SAT-Anlage ist nur bedingt möglich.

Die SAT-TV-Empfangsanlagen einschließlich aller zu deren Betrieb erforderlichen weiteren technischen Anlagen (Switches, Verstärker) gehen nach Übergabe des Projektes - unbeschadet allfälliger Gewährleistungsansprüche - mit allen Rechten und Pflichten in das Eigentum der WEG über.

---

## 8. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen.

### 8.1. Bodenbeläge

8.1.1. Vorraum / Bad / WC / Abstellraum mit WM  
Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm (lt. Planung Architekt)

8.1.2. Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss  
2-Schicht-Klebeparkett; Ausführung Einstab oder Dreistab, Holzart Eiche oder gleichwertig (lt. Planung Architekt), Qualitätsklasse Classic mit Sockelleiste, matt versiegelt, rd. 3,0 mm Nuttschicht

8.1.3. Balkone, Dach- und Gartenterrassen  
Plattenbelag (Betonplatten) ca. 40 x 40 cm im Sand-/Kiesbett (lt. Planung Architekt)

### 8.2. Wandbeläge



### 8.2.1. Badezimmer

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: 30 x 60 cm in wasserexponierten Bereichen (lt. Planung Architekt)  
sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich („Latexanstrich“), Standardfarbe weiß; über Waschtisch: Spiegel bis ca. Höhe Oberkante Zargen

### 8.2.2. WC

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm im Bereich des Handwaschbeckens sowie an der WC-seitigen Wand (Drückerplatte) auf 1,20 m Höhe;  
sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich, Standardfarbe weiß

### 8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss

Sockel verflies, sonstige Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß

### 8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)

Massivbauteile / Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß;  
Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): Anstrich Dispersion weiß

### 8.3. Deckenbeläge

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß

### 8.4. Abgehängte Decken und Poterien

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal) erforderlich sein (lt. Plan);  
Untersicht glatt, Anstrich Dispersion weiß

### 8.5. Türen

#### 8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Holz-Sicherheitstüre (E230) in Holz-Umfassungszarge mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach), Haus C mit Türschließer (EI230c), Türspion, Namensschild, Top-Nummer; soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit

der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2);  
Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien; Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem;  
Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik; sofern behördlich vorgeschrieben: Ausführung mit Überkopf-Selbstschließern

#### 8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Durchgangslichte im Regelfall ca. 220 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Stiegen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan;  
Metallumfassungszarge weiß lackiert;  
Röhrenspantüren, gefälztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet;  
Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichter und Schiebetüren in Haus C etc.) lt. Plan;  
sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig

#### 8.5.3. Innentüren / Schiebetüren (wenn vorgesehen)

Holz, weiß lackiert; vor der Wand laufend (Schiene mit Blende) oder Führung in Wandschlitz

### 8.6. Notkamin/Kamin

Keine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin- oder Kachelofen.

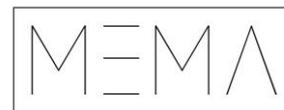
### 8.7. Einbauküche (optional bzw. wenn mitgekauft)

Die Wohnung wird auf Wunsch bauseits mit einer Einbauküche der Firma Häcker Küchen sowie Geräten der Firma MIELE lt. Plan ausgestattet (siehe „Besondere Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage 05“).

Beinhaltet sind folgende Geräte:

- Kombination Ceran Kochfeld mit Einbauherd
- Kühlschrank, tlw. Kühl-Gefrier-Kombination (Volleinbaugerät)
- integrierter Geschirrspüler; Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)
- Spüle mit Spülbecken ohne Abtropffläche
- 1 Spülenarmatur (gesondert beige stellt und montiert)

Hinsichtlich der Küchenmöbel besteht innerhalb der



angebotenen Produktgruppen die Wahl zwischen verschiedenen Arbeitsplatten, Fronten und Griffen (lt. Angebot Hersteller Küchenmöbel).

Vom Grundpaket abweichende Ausführungen sind im Auftrag und auf Kosten des Käufers direkt mit dem Küchen- und Gerätelieferanten zu vereinbaren und zu verrechnen.

Die bauseits hergestellten Elektro- und Sanitäranschlüsse sind den nachstehenden Abschnitten unter „Kochnische bzw. Kochbereich in Wohnküchen“ zu entnehmen.

## 8.8. Elektroinstallationen (Wohnungen)

### 8.8.1. Allgemein

Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig); Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt; Sicherungs- und Medienverteilerkasten in jeder Wohnung

### 8.8.2. Vorraum/Diele

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-3 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Medienverteilerkasten und 1 Sicherungskasten (ggf. auch an anderer geeigneter Stelle)
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung ohne Videomodul)
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

### 8.8.3. Flur/Abstellraum/WC (ggf. mit WM Anschluss)

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration (nicht im WC)

### 8.8.4. Bad mit WM Anschluss

- 1 Auslass Decke
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss)
- 1 Anschluss für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

### 8.8.5. Bad ohne WM Anschluss

- 1 Auslass Decke
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Anschluss für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

### 8.8.6. Kochnische/Wohnküche

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank (Anschluss für getrennte Kühl- und Gefriereinheit)
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für optionale Mikrowelle
- 3-4 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 2 Doppeleinheiten)

### 8.8.7. Wohnzimmer

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 3-5 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Antennendose (1x betriebsbereit verkabelt für Empfang der hauseigenen SAT-TV-Anlage)
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

### 8.8.8. Speisezimmer/Esszimmer

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2-4 Steckdosen Wand
- 1 Antennendose leerverrohrt
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

### 8.8.9. Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 5 Steckdosen Wand (Doppelsteckdose bei TV, 2x Bett und 1x Eingang)
- 1 Antennendose leerverrohrt



- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

#### 8.8.10. Schlafzimmer (Einzelbett/Kind)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 4 Steckdosen Wand (1x Doppelsteckdose bei TV, 1x Einfachsteckdose bei Eingang und 1x bei Bett)
- 1 Antennendose leerverrohrt
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

#### 8.8.11. Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten

- 1 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Lichtauslass mit Außenraum-Leuchte

### 8.9. Heizsystem Wohnungen

#### 8.9.1. Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien

Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines bauseits bereitgestellten Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfall abgesenkt werden.

Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundauführung als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten).

Auf Sonderwunsch besteht die Möglichkeit der Nachrüstung (Stellmotoren, Verkabelungen und Raumthermostate) einer Einzelraumregelung, wobei die hierfür erforderlichen Elektro-Leerverrohrungen bereits bauseits vorgesehen sind.

#### 8.9.2. Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.

Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: -15°C; Referenz-Raumtemperaturen: Bad +26°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°;

Höhere bzw. niedrigere Raumtemperaturen sind je

nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages; die maximale Fußbodenoberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden

#### 8.9.3. Handtuchheizkörper im Badezimmer

Handtuchheizkörper mit Elektropatrone (aufgrund der geringen Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung ist ein Anschluss an den Heizkreislauf nicht zweckmäßig); hinsichtlich der Erreichung der Referenz-Raumtemperatur im Badezimmer sind die Fußbodenheizung und der Handtuchheizkörper gemeinsam Teil des Heizsystems

### 8.10. Lüftung

#### 8.10.1. Abluft WC-Räume:

2-stufiger Einzelraumabluftventilator:

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit)
- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Lichtschalter mit verzögertem Anlauf und Nachlaufrelais

#### 8.10.2. Abluft Bad, Bad mit WC, Abstellraum mit WM-Anschluss:

2-stufiger Einzelraumabluftventilator:

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit)
- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Feuchtigkeitsfühler und Schalmöglichkeit für Individualbetrieb

#### 8.10.3. Luftnachströmung

Zur Gewährleistung der erforderlichen Luftnachströmung gelangt ein entsprechendes Fensterlüftungssystem in den Aufenthaltsräumen zur Ausführung

#### 8.10.4. Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten; Dunstabzugshauben in der Küche werden als Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter ausgeführt



### 8.11. Sanitärausstattung

Die Situierung der Sanitäranschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan, aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen; Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand

#### 8.11.1. Bad

- Badewanne: Kunststoff weiß (Standardgröße 180x80 cm, Abweichungen bzw. kleinere Varianten aus technischen/räumlichen Gründen möglich), Badewannensiphon mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhandarmatur mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung; Spritzwasserschutz (Duschabtrennung) auf Sonderwunsch
- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Einhandarmatur mit Wassersparfunktion
- Handtuchheizkörper elektrisch (Elektropatrone)
- WC im Bad (wenn vorgesehen): Ausstattung wie in gesondertem WC, ohne Handwaschbecken
- Duschen (wenn vorgesehen): Kunststoff Duschtafel/-wanne weiß (Standardgrößer 0,8x0,8 cm Abweichungen aus technischen/räumlichen Gründen möglich) mit entsprechender Abdichtung, Einhandmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und -halterung, Duschwände Echtglas;
- bei technischer Erfordernis (z.B. Bodenaufbau, Entfernung Schacht etc.) ist eine alternative Ausführung mit Bodeneinlauf und/oder mit abweichender Verfließung zulässig
- Waschmaschinenanschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss (Absperrventil Montage ca. 40 cm)
- kleine(re) Bäder oder Zweitbäder: Ausstattung nach dem verfügbaren Raumangebot (lt. Plan)
- Ausführung Armaturen „auf Putz“

#### 8.11.2. WC

- Wand-Hänge-WC (Tiefspüler): Sanitärporzellan weiß; Sitzbrett aus Hartkunststoff weiß mit Deckel, Unterputzspülkasten mit Wasserstopptasten
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit

Kaltwasseranschluss sowie Einhandmischergarnitur mit Wassersparfunktion (lt. Plan)

#### 8.11.3. Kochnische bzw. Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss (Spüle u. Geschirrspüler)
- Warmwasseranschluss (für Spüle)
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphonabzweiger für Anschluss Geschirrspüler

#### 8.11.4. Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil (Montagehöhe ca. 40 cm) und Abwasseranschluss

#### 8.11.5. Eigengärten, Terrassen, Balkone

Außenwasser- und Stromanschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung), lt. Plan

### 8.12. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über exklusiv zugeordneten und versperrbaren Einlagerungsraum im jeweiligen Haus des Projektes. Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände bis ca. 20 cm unter die Decke ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken werden Kanäle und Abluftleitungen geführt, welche die Nutzung tlw. einschränken – Kein Strom oder Wasseranschluss in ER vorgesehen.

### 8.13. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architekt; mit Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen; tlw. Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt. Planung Architekt; die darüber hinausgehende Gestaltung und Pflege der privaten Gartenflächen obliegt dem Käufer; Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten mittels Zaun (lt. Planung Architekt), teilweise Zuordnung der Böschungsf Flächen möglich

## 9. SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Verkäufers abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes



führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden.

Es bleibt dem Verkäufer weiters vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Stiegenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind vom Käufer schriftlich zu beauftragen und vom Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben.

Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt den Verkäufer ggf. zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Der Käufer trägt die im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten zur Gänze. Hierzu wird dem Käufer ein schriftlicher Kostenvoranschlag unterbreitet, welcher durch den Käufer zu unterfertigen ist.

Die Koordination der vom Käufer schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch den Verkäufer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragte Firmen ist der Zutritt zur Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch den Käufer aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien durch den Käufer ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der Verkäufer übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

Der Verkäufer ist berechtigt, für seinen erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Verkäufer berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in der Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen.

Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände in Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise sind durch die dem Verkäufer selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

Eine allfällige Kompensation mit dem Kaufpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung



aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

## 10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden vom Verkäufer im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages (ausgenommen der optionalen Einbauküchenbeilage und Sanitärbereich, insoweit der Kunde hierauf nicht vertraglich verzichtet hat). Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begrasung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen bzw optional" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der lt. jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehene Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge vom Käufer freigeben zu lassen. Es besteht seitens des Käufers somit kein

vertragliches Recht auf eine ganz bestimmte technische Ausführung, eine ganz bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung ganz bestimmter Fabrikate. Der Käufer erhält jedoch spätestens im Zuge der Übergabe der Wohnung einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbelausbauten, Badezimmereinbauten, Verfliesungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Käufer, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen (Fernseher, HiFi-Anlagen, Computer etc.) hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab vom Käufer jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.).

In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird der Verkäufer für vom Käufer getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.

**MEMA Immobilien GmbH**  
Singerstraße 27/21a, 1010 Wien  
[office@mema-immobilien.at](mailto:office@mema-immobilien.at)  
[www.mema-immobilien.at](http://www.mema-immobilien.at)