

BESCHREIBUNG DES BAUWERKES
1220 WIEN, Eßlinger Hauptstraße 78 / Raphael-Donner-Allee 4-6
“WOHNHAUSANLAGE“

Bau- und Ausstattungsbeschreibung der geförderten Mietwohnungen und Gewerbeflächen:

Allgemeine Beschreibung des Bauwerkes:

Nutzungseinheiten:	62 geförderte Mietwohnungen, 6 geförderte Gewerbeeinheiten und 52 freifinanzierte Eigentumswohnungen
Wohnnutzfläche:	ca. 5.220 m ² gefördert, ca. 3.870 m ² freifinanziert
Baubewilligung:	MA 37/563275-2016-1 vom 06.04.2017
Parteienkeller:	Jede Wohnung besitzt einen Einlagerungsraum im Untergeschoß.
PKW-Stellplätze:	48 geförderte und 43 freifinanzierte Stellplätze im Untergeschoß, Ein- und Ausfahrt über die Raphael-Donner-Allee
Müllräume:	im EG, Stiege 1 und 2, sowie Raphael-Donner-Allee (Zugang von Straße)
Kinderwagenabstellbereiche:	1 x Stiege 1, 1 x Stiege 2, im Bereich der Fußgänger-Durchgänge
Fahrradabstellbereiche:	insgesamt 3 Abstellräume im Untergeschoß
Gemeinschaftsraum:	zwischen Stiege 1 und 2 im UG
Spielplätze:	Kleinkinder- und Jugendspielbereiche befinden sich im Innenhofbereich, von beiden Bauteilen gut erreichbar
Waschküchen:	1x im UG zwischen Stiege 1 und 2 und 1x im EG des Bauteils an der Raphael-Donner-Allee. Ausstattung mit 1 Waschmaschine und 1 Wärmepumpentrockner, die Nutzung erfolgt über Abrechnung mit „NFC“-Funktion

Technische Beschreibung des Bauwerkes:

Außenwände:	Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen mit Vollwärmeschutzfassade
Wohnungstrennwände:	Gipskarton-Doppelständerwand oder Stahlbetonwand in Kombination mit Gipskarton-Vorsatzschale, gespachtelt und gemalt
Innenwände:	Gipskartonständerwände, gespachtelt und gemalt
Decke:	Stahlbeton, in Bereichen mit Deckeninstallation können abgehängte Gipskartondecken oder Gipskartonverkleidungen erforderlich sein, Untersicht gespachtelt und gemalt
Fußbodenaufbau:	Beschüttung, Trittschalldämmplatten, Heizestrich mit Fussbodenheizung (schwimmend)
Stiegenhäuser:	Hauptstiegenhäuser aus Stahlbetonstiegen mit keramischem Fliesenbelag

Maisonettestiegen:	Holzstiegenkonstruktion
Dachkonstruktion:	als Flachdach teils extensiv begrünt, teils bekiest oder Steildächer in wärmegeämmter Massivbauweise mit gefälzter Blech- bzw. Eternitdeckung
Fenster-u.Fenstertüren außen:	Holzfenster mit Isolierverglasung laut Bauphysik, Farbe des Holzes innen und außen in Farbe nach Wahl des Architekten, Fensterkonstruktionen mit außenliegender Alu-Deckschale. Ein Zuluftelement/Wohnung in Holzrahmen/-stock bzw. ggf. Alu-Deckschale
Sonnenschutz:	Ausführung nach bauphysikalischen Erfordernissen: Bei jenen Fenstern und Fenstertüren, welche aufgrund der bauphysikalischen Berechnung eine Sonnenschutzeinrichtung benötigen, kommen nach Vorgabe des Bauphysikers entweder handbetriebene Innenjalousien oder Außenjalousien zur Ausführung. Jene Fenster, welche ohne Außenjalousien ausgeführt werden, erhalten einen Sonnenschutzkasten für die Nachrüstung auf Sonderwunschbasis. Direkt zur Eßlinger Hauptstraße gelegene Fenster sind hiervon ausgenommen und können nicht mit Außenjalousien nachgerüstet werden. EG-Wohnungen erhalten dann außenliegende Rollläden, wenn die Fenster von außen ebenerdig zugänglich sind.

Standardausstattung:

Türen:

Wohnungseingangstüren:	Einbruchhemmend nach ÖNORM B 5338, Widerstandsklasse 3, aufgrund Vorgabe der Baubehörde werden alle Wohnungseingangstüren mit einem ständig wirksamen Türschließer ausgestattet, welcher nicht demontiert oder deaktiviert werden darf.
Innentüren:	Türblätter mit Wabenfüllung und weißer Oberfläche, verbaut in lackierten Stahlzargen

Wand- und Deckenoberfläche:

Wände :	verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß
Decke :	verspachtelt, Dispersionsanstrich weiß
Wandbelag WC:	Dispersionsanstrich weiß mit Fliesensockel
Wandbelag Bad:	keramischer Fliesenbelag ca. bis. Zargenoberkante

Bodenbeläge:

Fertigparkett:	Wohnzimmer, Zimmer, Küche, VR, AR, Flur
Fliesen:	Bad, WC
Terrassen:	Estrichplatten im Kiesbett
Loggien, Balkone:	Estrichplatten im Kiesbett
Garten über Garage:	Estrichplatten bei Terrassen, teilweise Kiesstreifen für Versickerung der Niederschlagswässer. Fallweise mit Bepflanzung laut Plan
Dachterrassen:	Estrichplatten im Kiesbett

Ver-, Entsorgung: Wasser, Strom und Kanal sind an das öffentliche Netz angeschlossen

TV / IT / Telekommunikation:

SAT - Anlage + Anschlussmöglichkeit für UPC-Dienstleistungen und A1 im Wohnzimmer.
Der Receiver für die SAT Anlage ist vom Kunden beizustellen. Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich SAT, UPC oder A1 in die Zimmer zu verlegen, die Leerverrohrung ist vorhanden. Die technische Auslegung erfolgte auf 1 Receiver je Wohnung. Bei Ausführung mehrerer Anschlussmöglichkeiten auf Sonderwunsch fallen Zusatzkosten für die Erweiterung der technischen Infrastruktur an (zusätzliche Multischalter erforderlich).
Die Grundversorgung mit österreichischen Programmen ist über den UPC Anschluss möglich.
Zusätzliche Leistungen UPC und A1 sind kostenpflichtig und werden durch den Dienst - Anbieter erst nach persönlicher Anmeldung freigeschaltet.

HAUSTECHNIK:

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme, die Messung der Heizung erfolgt über Kleinwärmemengenzähler. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fussbodenheizung in Verbindung mit einem Raumthermostat..

Für die Möglichkeit einer individuellen Messung des Wasserverbrauches sind Kalt-/Warmwasserzähler vorgesehen (Revisionstürchen in Wänden WC, Bad, fallweise auch Küche oder Vorraum Größe 30x30 bis 40x40cm)

WC: Hänge Keramik-WC weiß, mechanische Abluft über Ventilator mit Nachlaufrelais. In der Standardausstattung der WC-Räume sind keine Handwaschbecken vorgesehen. Diese sind nur auf Sonderwunschbasis und in Abhängigkeit vom Baufortschritt möglich.

Bad: Waschbecken: Keramik weiß, Mischbatterie
Einbauwanne: ca. 170/75 cm
Duschtasse: Ausführung laut Vergabeplan (Duschabtrennungen sind vom Mieter herzustellen)
Mischbatterie, Brausegarnitur bei Wanne oder Dusche
Waschmaschinenanschluss erfolgt über Doppelspindeleckventil beim Waschbeckenanschluß (mit Abwassereinleitung in WT-Sifon)
Mechanische Abluft über zweistufigen Ventilator mit Grundlastabsaugung

Küche: Aufputz-Installation für Kalt- und Warmwasser samt Ablaufleitung
Doppelspindeleckventil für Anschluss Geschirrspüler
Eine Steckdose für den Anschluss einer Umluftdunstabzugshaube ist vorhanden, die Installation eines Abluftdunstabzugs ist nicht möglich!

Terrassen im EG und
Maisonetten-Dachterrassen: Kaltwasseranschluss (Kemperventil selbstentleerend). Bei Loggien und Balkonen ohne vorgelagerter Terrasse gibt es keine Wasseranschlüsse

ELEKTROINSTALLATIONEN:

Generell:

In jedem Aufenthaltsraum und Gang aus Aufenthaltsräumen wird ein akustischer Rauchmelder mit Batteriebetrieb eingebaut.

1 Wohnungsverteiler für Starkstrom/ Wohnung, Lage laut Verkaufsplan
1 Wohnungsverteiler für Nachrichtentechnik/Wohnung, Lage laut Verkaufsplan

Abstellraum, Schrankraum:

1 Wandauslass mit Ausschalter
1 Steckdose

Badezimmer, Duschbad:

1 Deckenauslass über Ausschalter (außen)
1 Wandauslass über Waschtisch direkt schaltbar
1 Steckdose mit Klappdeckel
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner

Loggien, Balkone, Terrassen:

1 Wandleuchte
1 Ausschalter (innen) in einem Zimmer
1 FR-Unterputzsteckdose

Eingangsbereich außen:

1 Glockentaster

Vorraum:

1 - 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
1 Schukosteckdose
1 hörerloser Gegensprechapparat (Audio)

Flur:

1 Deckenauslass mit Wechselschalter
1 Steckdose

Flur, Vorraum, Galerie (im oberen Geschoß bei Maisonetten):

1 Deckenauslass mit Wechselschalter
1 hörerloser Gegensprechapparat (Audio)

Kochnische, Küche:

1 Deckenauslass mit Ausschalter
1 direkter Wandauslass zw. Herd und Abwäsche
1 Herdanschlussdose
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank
1 Steckdose für Umluftdunstabzugshaube
3 Steckdosen über Arbeitsplatte

Stiegen bei Maisonetten:

1 Wand- oder Deckenauslass mit Wechselschalter

WC:

1 Wandauslass mit Ausschalter

Wohnzimmer:

Deckenauslass mit Ausschaltern (tlw. Wechsel- oder Kreuzschalter)
1 geschaltete Steckdose (Schalter bei Türe, z.B. für Stehlampen)
2 Doppelsteckdosen
1 TV-Steckdose + Leerdose für Telefonie über Telekabel (UPC-Vertrag kostenpflichtig)
1 SAT-TV-Steckdose
1 Leerdose für zusätzliche IT-Dienste.

Zimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschalter
3 Steckdosen
1 Leerverrohrung für SAT-TV, A1 oder UPC

Die tatsächliche Elektro-Ausstattung kann geringfügig abweichen!

Der tatsächlich ausgeführte Standard kann aufgrund projektbezogener Gegebenheiten abweichen, es gilt die letztgültige Baubeschreibung.