

the one

home above

Modecenterstraße 20

1030 Wien

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Mietwohnungen

Angaben vorbehaltlich

Änderungen und Druckfehler



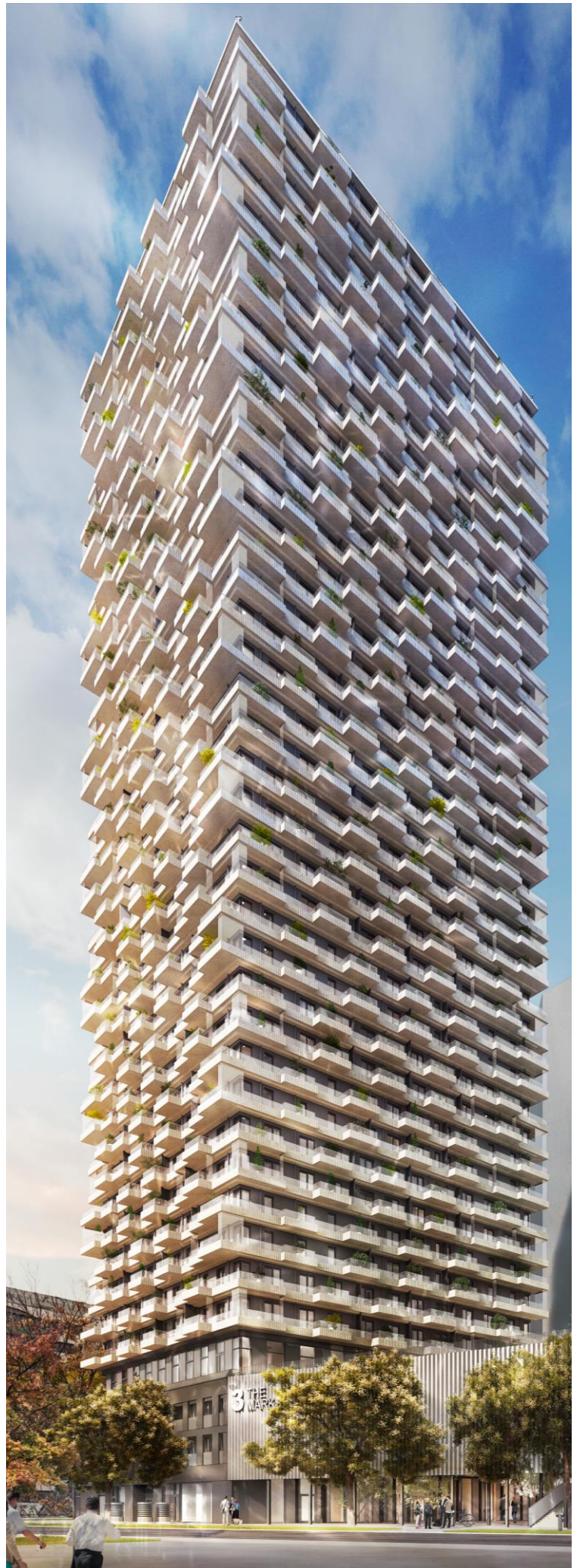
NEUES
LEBEN

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
"Neues Leben" registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

WBV-GP
WOHNBAUVEREINIGUNG
FÜR PRIVATANGESTELLTE

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

BAB – Mietwohnungen
Stand: 23.07.2021 – Rev. H



the one

1) ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

1.a) LAGEPLAN



T1 = Turm 1 = the one

1.b) BESCHREIBUNG GESAMTPROJEKT

Das Hochhausprojekt „the one“ (Turm 1) liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Modocenterstraße und Leopold-Böhm-Straße, und ist Teil der Gesamtprojekts „The Marks“ mit drei, jeweils auf getrennten Liegenschaften errichteten Hochhäusern. Das Gesamtprojekt wird von der Döblerhofstraße, der Anne-Frank-Gasse sowie der Modocenterstraße und der Leopold-Böhm-Straße eingefasst.

Die drei Hochhäuser setzen auf einer dreigeschossigen Sockelzone auf, die durch ein gemeinsames Arkadenbauwerk erschlossen wird. Im Arkadenbauwerk sind die Fahrradabstellplätze, sowie private Freiflächen der Wohnungen, Geschäftsflächen und Erschließungsflächen vorgesehen. Zwischen dem Sockel und dem aufgehenden Hochhaus wird ein Fugengeschoss (3. Obergeschoss) situiert.

Das Gesamtprojekt verfügt über mehrere bauplatzübergreifende Einrichtungen, wie die Außenanlagen, Kinder- und Jugendspielplatz, die Garagenein- und -ausfahrt, gebäudetechnische Einrichtungen, Teile der Ver- und Entsorgung, Allgemeinräume, Allgemeinflächen etc. zur gemeinsamen Nutzung.

Nähere Regelungen dazu, einschließlich zur Kostentragung, finden Sie im Dienstbarkeitsvertrag, Fassung vom 05.06.2020.

the one

Die Außenanlagen im Erdgeschoss und Teile der Freiflächen im 3. Obergeschoss sind nach einem gemeinsamen Freiraumkonzept gestaltet und stehen den Nutzern aller Türme zur Verfügung. Weiteres sind die Baukörper so angelegt, dass großzügige Freiflächen und öffentliche Platzräume entstehen.

Einheitliche Beläge durchziehen die Erdgeschoss-Freiraumzone, in welchem frei begehbare, organisch gestaltete Kiesflächen eingeschrieben sind. Als „Wilde Plätze“ mit intensiver, gemischter Bepflanzung bieten drei dieser Flächen „Entrees“ für die Foyers der Türme. Für eine direkte befestigte Durchwegung sind zusätzlich querende Verbindungen vorgesehen. Der Festplatz liegt im Zentrum des Gesamtprojekts. Wie ein großer Teppich spannt sich der Festplatz von Sockel-Fassade zu Sockel-Fassade, diese Wirkung wird durch eine Oberflächengestaltung weiter verstärkt. Der Festplatz schafft einen großen, offenen Raum für unterschiedlichste Nutzungen. Die Schatteninsel mit großen Bäumen bildet gleichsam den Kontrapunkt auf dem Festplatz. In der amorphen Kiesfläche stehen Bäume, die als dichte Gruppe eine besondere Atmosphäre schaffen. Eine freie Möblierung unter dem Bäumen macht die Schatteninsel zum Treffpunkt. Ein Zierbrunnen in der Schatteninsel belebt den Platz auch an heißen Tagen.

Flächen für die Nutzung als Schanigärten sind in der offenen Fläche vorgesehen.

Darüber hinaus übernehmen die Freiflächen im 3. Obergeschoss verschiedenste Nutzungen. Diese Freiflächen werden über die oberste Ebene der Arkade erschlossen. Der Kinder- und Jugendspielfeld befindet sich am Sockeldach von Turm 2.

Weiteres verbindet die Türme eine unterirdische Zentralgarage für ca. 541 Stellplätze, davon 239 auf Eigengrund. Die gemeinsame Einfahrt erschließt die Garage aus der Döblerhofstraße, die gemeinsame Ausfahrt in die Modecenterstraße.

1.c) ECKDATEN ZU DEN TÜRME

	Turm 1 „the one“	Turm 2	Turm 3
Adresse	Modecenterstraße 20, 1030	Leopold-Böhm-Straße 5	Döblerhofstraße 10
Bauplatz	Bauplatz B	Bauplatz C	Bauplatz A
Bauträger	Neues Leben & WBV-GPA	ÖSW	Buwog
EZ	4732	4721	4731
Geschosse	3 UG / EG / 38 OG	3UG / EG / 34 OG	3 UG / EG / 33 OG

1.d) ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Die Station Gasometer der U3 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Noch näher liegt die Busstation Döblerhofstraße der Linie 72A. Eine Radroute führt vom Grundstück direkt zum Zentrum von Wien. Durch die nahegelegene Anschlussstelle St. Marx und den Knoten Prater ist die Modecenterstraße direkt an das höherrangige Straßennetz (A4/A23) angeschlossen.

Eine gute Infrastruktur ist durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, OBI, Mall im Gasometer) in unmittelbarer Nähe sichergestellt.

the one

2) ALLGEMEINE PROJEKTBSCHREIBUNG WOHNHOCHHAUS „the one“

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich ausschließlich auf den Turm 1.

Im Wohnhochhaus „the one“ werden ca. 402 Wohnungen (178 Mietwohnungen, davon 8 Wohngemeinschaften, und ca. 224 Eigentumswohnungen), 6 Geschäftsflächen als auch 239 PKW-Stellplätze umgesetzt.

Das ca. 130m hohe Gebäude wird durch seine hellen, vor- und zurückspringenden, rundumlaufenden Balkone vor der Fassade, beginnend ab dem OG4 bis zum OG38, gegliedert. Die Vor- und Rücksprünge der Balkone bieten den Bewohnern differenzierte, private Außenbereiche.

2.a) STIEGENHÄUSER, ERSCHLIESSUNGEN UND AUFZÜGE

Erschlossen werden sämtliche Ebenen im Turm von den 3 Untergeschossen bis zum letzten Wohngeschoss (OG38) über ein zweigeteiltes, verschränktes Stiegenhaus mit 4 Personenaufzügen. Das OG39 ist ein Technikgeschoss und wird mit den Stiegen und einem der Aufzüge erschlossen. Das Stiegenhaus des Turmes verfügt über 2 Fluchtwege und eine Druckbelüftungsanlage.

Zwei weitere Stiegenhäuser befinden sich im Sockelbereich, eines der beiden erschließt die drei Untergeschosse der Tiefgarage, das Erdgeschoss und die zwei Obergeschosse des Sockels. Das andere erschließt nur das Erdgeschoss und die zwei Obergeschosse des Sockels. Beide Stiegenhäuser verfügen über einen Personenaufzug.

2.a.1) AUSSTATTUNG LOBBY UND POSTRAUM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Kunststein mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt, teilweise verkleidet mit Metallverkleidung;
Decken	Gespachtelt und gemalt;
Türen	Türen mit Türschließer und Zylinder-, Elektroschloss, oder Türdrückersteuerung; Beschläge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	Alu-Portalkonstruktion fix-verglast;
Elektroinstallationen	Decken und Wandleuchten über Zentralschaltung beim 24H Dienst; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Brandmeldeanlage nach Vorschrift; Anschlüsse für Infoscreens, Postboxen, elektrische Fenster und Lüftungsfunktionen;
Haustechnik	Sprinklerung;
Heizung	Fußbodenheizung und Radiatoren;
Lüftung	Über Fenster und Türen;
Sanitär	Barrierefreies WC inkl. Handwaschbecken und mechanischer Abluft;
Sonstige Ausstattung	Videosprechanlage mit Wählfunktionen über Zielwahl oder Menü außen; Brieffachanlage im Postraum; Paketbox im Postraum; Windfang in der Lobby; Möblierung;

2.a.2) AUSSTATTUNG STIEGENHAUS TURM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel auf Podesten, Beton versiegelt auf Stiegen;
Wände	Beton schalrein;
Decken	Beton schalrein;
Türen	Türen mit Türschließer, Zylinder- oder Elektroschloss nur nach Erfordernis; Beschlüge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	---
Elektroinstallationen	Decken und Wandleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder;
Haustechnik	Druckbelüftung;
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	---
Sanitär	---
Sonstige Ausstattung	---

2.a.3) AUSSTATTUNG GÄNGE OBERGESCHOSSE TURM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer, Zylinder- oder Elektroschloss nur nach Erfordernis; Beschlüge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	---
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder; Verspernte Steckdosen;
Haustechnik	Sprinklerung in Teilbereichen;
Heizung	Radiatorenheizung;
Lüftung	---
Sanitär	---
Sonstige Ausstattung	---

2.a.4) AUSSTATTUNG GÄNGE UNTERGESCHOSSE TURM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Estrich versiegelt;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer, Zylinder- oder Elektroschloss nur nach Erfordernis; Beschlüge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	---
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder;

Haustechnik	Sprinklerung in Teilbereichen;
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	---
Sanitär	---
Sonstige Ausstattung	---

2.a.5) AUSSTATTUNG STIEGENHAUS UND GÄNGE SOCKELBAUWERK

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer, Zylinder- oder Elektroschloss nur nach Erfordernis; Beschläge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	---
Elektroinstallationen	Klingeltableau mit Gegensprechanlage außen im EG; Lesegerät für Zutrittskontrolle; Deckenleuchten mit Taster; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder; Reinigungssteckdosen;
Haustechnik	---
Heizung	Radiatorenheizung;
Lüftung	---
Sanitär	---
Sonstige Ausstattung	---

2.a.6) AUSSTATTUNG STIEGENHAUS UND GÄNGE GARAGE

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer, Zylinder- oder Elektroschloss nur nach Erfordernis; Beschläge in Leichtmetall, Drückergarnitur nach Vorschrift;
Fenster	---
Elektroinstallationen	Lesegeräte für Zutrittskontrolle; Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder;
Haustechnik	---
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	Mechanische Lüftung im Fall einer CO Konzentrationsüberschreitung oder im Brandfall;
Sanitär	---
Sonstige Ausstattung	---

2.b) GEMEINSCHAFTSRÄUME UND -FLÄCHEN EXKL. FÜR „the one“

Folgende Allgemeinräume stehen der exkl. Nutzung aller Bewohner (mit Ausnahme evtl. Bewohner eines gewerblichen Wohnens im Sockel) von „the one“ zur Verfügung. Einige der Räume können über das Portal der Buchungsplattform nach entsprechenden Buchungs- und Benutzungsregeln reserviert werden, und mithilfe des übergebenen Chips zur gebuchten Zeit begangen und genutzt werden.

Die Personenanzahl die sich gleichzeitig in den Gemeinschaftsräumen und -flächen aufhalten dürfen unterliegen behördlichen Auflagen.

Raum	Lage	Anmerkungen
Müllraum	EG	
Kinderwagenraum	EG	
Waschküche	OG2	Buchung erforderlich
Sauna 1	OG3	Buchung erforderlich
Sauna 2	OG3	Buchung erforderlich
Poolbereich	OG3 – Außenbereich	Buchung erforderlich
Kinderspielraum	OG9	Buchung erforderlich
Kinderspielraum	OG21	Buchung erforderlich

2.b.1) AUSSTATTUNG MÜLLRAUM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Gussasphalt mit Blechhochzug
Wände	Einfarbig gemalte Betonwände bzw. gedämmt wo bauphysikalisch erforderlich; Rammschutz aus Metall; Gittertrennwand zwischen gewerblichen und privaten Müllraum;
Decken	Wärmedämmung nach bauphysikalischen Anforderungen;
Türen	Stahlblechtüren mit Türschließer und Zylinder für Zentralsperre und Müllentsorgungsunternehmen;
Elektroinstallationen	Aufputz Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder;
Haustechnik	Kaltwasseranschluss; Sprinklerung;
Heizung	Unbeheizt;
Lüftung	Mechanische Entlüftung, mit Zeitschaltung; statische Frischluftnachströmung;
Sonstige Ausstattung	Bodenablauf mit Geruchsverschluss;

2.b.2) AUSSTATTUNG KINDERWAGENRAUM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Kunststein mit Sockel
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder;
Haustechnik	Sprinklerung;
Heizung	Radiatorenheizung;
Lüftung	Mechanische Be- und Entlüftung;

2.b.3) AUSSTATTUNG WASCHKÜCHE

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept; Fliesen im Spritzwasserbereich;
Decken	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Brandschutztüren mit Türschließer und Elektroschloss; Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf; Gesteuert über die Zutrittskontrolle;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner; Lesegerät für Zutrittskontrolle; NFC Bezahlssystem für Waschmaschinen und Trockner;
Haustechnik	Kaltwasseranschluss für Waschmaschinen; Sprinklerung;
Lüftung	Mechanische Be- und Entlüftung, Steuerung über Zeitprogramm;
Sonstige Ausstattung	Bodenablauf mit Geruchsverschluss; Gewerbliche Waschmaschinen und Trockengeräte; Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über elektronisches Abrechnungssystem;

2.b.4) AUSSTATTUNG SAUNA 1

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept, teilweise verfließt bzw. Betonoptik;
Decken	Akustikdecke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Elektroschloss; Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf; Gesteuert über die Zutrittskontrolle;
Fenster	Alu-Portalkonstruktion fix-verglast mit öffnenbaren Oberlichten (Kippflügel mit Gestänge);
Elektroinstallationen	Decken bzw. Wandleuchten mit Bewegungsmelder oder Taster; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder; Anschlüsse für Geräte, Sauna etc.; Rufsystem für barrierefreies WC;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Duschen, Waschbecken und WCs;
Heizung	Fußbodenheizung;
Lüftung	Mechanische temperierte Be- und Entlüftung;
Sanitär	WCs, barrierefreies WC, Waschtische und Duschen im Umkleidebereich; Duschen und WC mit Handwaschbecken im Saunabereich;
Sonstige Ausstattung	Bodenablauf mit Geruchsverschluss; Saunakabine BIO Sauna, max. Personenanzahl nach behördlichen Vorgaben; Liegestühle im Ruhebereich; Die Buchung der Saunagänge erfolgt über elektronisches Buchungssystem;

2.b.5) AUSSTATTUNG SAUNA 2

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Feinsteinzeug mit Sockel
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept, teilweise verfließt bzw. Betonoptik;
Decken	Akustikdecke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Elektroschloss; Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf; Gesteuert über die Zutrittskontrolle;
Fenster	Alu-Portalkonstruktion fix-verglast mit öffnenbaren Oberlichtern (Kippflügel mit Gestänge);
Elektroinstallationen	Decken bzw. Wandleuchten mit Bewegungsmelder oder Taster; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder; Anschlüsse für Geräte, Sauna etc.; Rufsystem für barrierefreies WC;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Duschen, Waschbecken und WCs;
Heizung	Fußbodenheizung
Lüftung	Mechanische temperierte Be- und Entlüftung;
Sanitär	WCs, Waschtische und Duschen im Umkleidebereich; Duschen und WC mit Handwaschbecken im Saunabereich;
Sonstige Ausstattung	Terrasse nur für Wartungs- und Reinigungszwecke begehbar; Bodenablauf mit Geruchsverschluss; Saunakabine finnische Sauna, max. Personenanzahl nach behördlichen Vorgaben; Liegestühle im Ruhebereich; Die Buchung der Saunagänge erfolgt über elektronisches Buchungssystem;

2.b.6) AUSSTATTUNG POOLBEREICH - AUSSENBEREICH

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Abwechselnd Holzbelag und Grünfläche;
Absturzsicherungen und Einfriedungen	Stabgeländer Farbe lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Elektroschloss; Beschläge in Leichtmetall, zweiseitige Drückergarnitur; Gesteuert über die Zutrittskontrolle;
Elektroinstallationen	Außenbeleuchtung mit Zeitschaltung; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Haustechnik	Kaltwasseranschlüsse für Außendusche; Aufzugsüberfahrt
Schwimmbecken	Ca. 20m langes, 5m breites, 1,4m tiefes Schwimmbecken – nicht beheizt, Zugang über Stiege; Integrierter Liegebereich mit Massagedüsen; Beckenabdeckung;
Planschbecken	Durchmesser ca. 3m, Tiefe 0,4m – nicht beheizt; Beckenabdeckung;
Sonstige Ausstattung	2 Windschutzkabinen aus Holz-Lattung; Liegestühle; Die Buchung des Poolbereichs erfolgt über elektronisches Buchungssystem;

2.b.7) AUSSTATTUNG GEMEINSCHAFTSRAUM OG9

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Linoleum mit Sockel oder Parkett mit Sockelleiste;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Akustikdecke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Zylinderschloss; Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf; Gesteuert über die Zutrittskontrolle;
Fenster	Holz-Alu Fenster mit Dreh-Kipp Funktion oder Fix-Verglasung; Ein Fensterlüfter pro Aufenthaltsraum; Farbe innen Weiß, Außen lt. Farbkonzept; Versperrt mit Sperrolive;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten geschalten; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder nach Vorschrift; Anschlüsse für Teeküche, Multimediaanschlüsse; Rufsystem für barrierefreies WC;
Haustechnik	Kaltwasser für WC; Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Waschbecken, und Küche; Sprinklerung der Fassade;
Heizung	Fußbodenheizung
Lüftung	Abluft über Ventilator im Nassraum, Zuluft über Nachstömelemente in Fenstern im Gemeinschaftsraum;
Sanitär	Barrierefreies WC inkl. Handwaschbecken;
Sonstige Ausstattung	Balkon nur für Wartungs- und Reinigungszwecke begehbar; Teeküche; Möblierung;

2.b.8) AUSSTATTUNG GEMEINSCHAFTSRAUM OG21

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Linoleum mit Sockel oder Parkett mit Sockelleiste;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Akustikdecke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Zylinderschloss; Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf; Gesteuert über die Zutrittskontrolle;
Fenster	Holz-Alu Fenster mit Dreh-Kipp Funktion oder Fix-Verglasung; Ein Fensterlüfter pro Aufenthaltsraum; Farbe innen Weiß, Außen lt. Farbkonzept; Versperrt mit Sperrolive;
Elektroinstallationen	Deckenleuchten geschaltet; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder nach Vorschrift; Anschlüsse für Teeküche, Multimediaanschlüsse; Rufsystem für barrierefreies WC;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Waschbecken, WC und Küche; Sprinklerung der Fassade;
Heizung	Fußbodenheizung;
Lüftung	Abluft über Ventilator im Nassraum, Zuluft über Nachstömelemente in Fenstern in Aufenthaltsräumen;
Sanitär	Barrierefreies WC inkl. Handwaschbecken;
Sonstige Ausstattung	Balkon nur für Wartungs- und Reinigungszwecke begehbar; Teeküche; Möblierung;

2.c) GEMEINSCHAFTSRÄUME UND FLÄCHEN BAUPLATZÜBERGREIFEND IM „the one“

Folgende Allgemeinräume und Flächen stehen allen Bewohnern des Gesamtprojekts (Turm 1, 2 und 3) zur Nutzung zur Verfügung. Einige der Räume können über das Portal der Buchungsplattform nach entsprechenden Buchungs- und Benutzungsregeln reserviert werden, und mithilfe des übergebenen Chips zur gebuchten Zeit begangen und genutzt werden.

Raum	Lage	Anmerkungen
Dachterrasse mit Kleinkinderspielplatz	OG3	
Gemeinschaftsraum teilbar	OG3	Buchung erforderlich
Gym	OG3	Buchung erforderlich

2.c.1) AUSSTATTUNG DACHTERRASSE MIT KLEINKINDERSPIELPLATZ

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Abwechselnd Holzbelag und Grünfläche
Absturzsicherungen und Einfriedungen	Stabgeländer Farbe lt. Farbkonzept;
Elektroinstallationen	Außenbeleuchtung mit Zeitschaltung; Notbeleuchtung nach Vorschrift;
Haustechnik	Eingehauster Rückkühler; Aufzugsüberfahrt; Automatische Bewässerung über Unterflurhydranten
Sonstige Ausstattung	4 Windschutzkabinen aus Holz-Lattung; Möblierung; Sandspiel für Kleinkinder;

2.c.2) AUSSTATTUNG GEMEINSCHAFTSRAUM TEILBAR

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Holzboden mit Sesselleiste;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Akustikdecke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Elektroschloss; Beschlüge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf;
Fenster	Alu-Portalkonstruktion fix-verglast mit offenbaren Oberlichtern (Kippflügel mit Gestänge); Fensterlüfter; Farbe lt. Farbkonzept;
Elektroinstallationen	Decken und Wandleuchten geschalten; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder nach Vorschrift; Anschlüsse für Küchengeräte, Multimedia; Rufsystem für barrierefreies WC; Gegensprechanlage;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Waschbecken und WC; Sprinklerung;
Heizung	Fußbodenheizung
Lüftung	Abluft über Ventilator im Nassraum, Zuluft über Nachstömelemente in Fenstern in Aufenthaltsräumen;
Sanitär	Barrierefreies WC inkl. Handwaschbecken;

	WC inkl. Handwaschbecken;
Sonstige Ausstattung	Schiebe-Trennwand welche den Raum zweiteilen kann; Möblierung; Küche;

2.c.3) AUSSTATTUNG GYM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Holzboden mit Sesselleiste;
Wände	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Decken	Akustikdecke gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept;
Türen	Türen mit Türschließer und Elektroschloss; Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf;
Fenster	Alu-Portalkonstruktion fix-verglast mit öffnenbaren Oberlichten (Kippflügel mit Gestänge); Farbe lt. Farbkonzept;
Elektroinstallationen	Decken und Wandleuchten geschalten; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder nach Vorschrift; Anschlüsse für Fitnessgeräte;
Haustechnik	Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Waschbecken und WC;
Heizung	Fußbodenheizung;
Lüftung	Mechanische Be- und Entlüftung;
Kälte	Kühlung mittels Deckengeräten;
Sanitär	Barrierefreies WC inkl. Handwaschbecken; WC inkl. Handwaschbecken in Umkleiden;
Sonstige Ausstattung	Terrasse nur für Wartungs- und Reinigungszwecke begehbar; Fitnessgeräte; Sitzmöglichkeit;

2.d) GEMEINSCHAFTSRÄUME UND -FLÄCHEN BAUPLATZÜBERGREIFEND IN TURM 2 & 3

Folgende Allgemeinräume stehen allen Bewohnern des Gesamtprojekts (Turm 1, 2 und 3) zur Nutzung zur Verfügung. Die Räume können über das Portal der Buchungsplattform nach entsprechenden Buchungs- und Benutzungsregeln reserviert werden, und mithilfe des übergebenen Chips zur gebuchten Zeit begangen und genutzt werden.

Raum	Lage	Anmerkungen
Gemeinschaftsräume	Turm 2 - OG3	Buchung erforderlich
Kinder- und Jugendspielplatz	Turm 2 - OG3 – Außenbereich	
Bewegungsraum	Turm 3 - OG3	Buchung erforderlich
Dachterrasse	Turm 3 - OG3	

2.e) TIEFGARAGE

Die Einfahrt der von allen Bauplätzen genutzten Zentralgarage befindet sich an der Döblerhofstraße auf Bauplatz A (Turm 3), die Ausfahrt befindet sich auf Bauplatz B (Turm 1) und mündet in der Modecenterstraße. Die Tiefgarage ist mit einem Tor für die Einfahrt und einem Tor für die Ausfahrt, sowie jeweils einer Schrankenanlage gesichert. Jeder Stellplatzeigentümer oder -mieter erhält eine Zugangskarte oder einen Schlüssel, mit welcher die Tore in der Nacht geöffnet werden können. Untertags stehen die Tore offen. An der internen Erschließungsrampe, die in die Untergeschoße 2 und 3 führt, befindet sich eine weitere Schrankenanlage. Die interne Erschließung der drei unterirdischen Garagengeschoße erfolgt über eine Rampenanlage auf Bauplatz B (Turm 1).

Die Durchfahrthöhe beträgt im Durchfahrtsbereich min. 210 cm.

An Decke und Wand der Garage werden Leitungen aller Art samt erforderlicher Putzstücke, Ventilen oder ähnlichem geführt, die im Deckenbereich 210 cm und im Randbereich der Stellplätze 180 cm nicht unterschreiten. Der Zugang zu den Putzstücken, Ventilen oder ähnlichem ist bei Bedarf zu gewährleisten.

Bauteil	Beschreibung
Garagenbelag	Garagenbeschichtung mit Hochzug, mehrfarbig (Fahrbahn und Stellplatz farblich getrennt)
Wände	Einfarbig gemalt ab Hochzug Garagenbeschichtung; Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrbahn in Signalfarbe; Teilweise Schlitzwand in A2 Qualität nicht gemalt; Teilweise Flankendämmung, wo bauphysikalisch erforderlich;
Decken	Wärmedämmung, wo bauphysikalisch erforderlich, sonst Beton einfarbig gemalt;
Garagentore auf Bauplatz A – Turm 3	Die Ein- und Ausfahrt ist baulich getrennt, die Tore bilden einen reinen Nachtabschluss und sind mittels Kartenleser oder Schlüssel elektrisch öffnbar; Im Notfall sind die Tore manuell öffnbar
Schranken auf Bauplatz A – Turm 3 und Bauplatz B – Turm 1	Die Schrankenanlagen befinden sich bei der Einfahrt, Ausfahrt und der Rampe zwischen UG1 und UG2; Die Schranken sind mittels Kartenleser oder Schlüssel elektrisch öffnbar;
Kennzeichnung	Stellplatznummer an der Wand oder am Boden
Elektroinstallationen	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Rauchmelder nach Vorschrift; Anschlüsse für Schrankenanlagen;
Stellplätze für Elektrofahrzeuge	Durch Wien Energie nachrüstbare Ladestationen für elektrische PKWs; Anzahl der Ladestationen begrenzt nach Leistung der elektrischen Versorgung; Leitungslänge zwischen Verteiler und Ladestelle auf 90m begrenzt; Es sind nur Fahrzeuge zugelassen bei welchen keine Ladegase entstehen, und keine Blei-Säure Traktionsbatterien verbaut haben;
Lüftung	CO Warnanlage mit schachtgeführter mechanischer Abluft, Zuluft über Lüftungsbauwerke; Brandrauchverdünnungsanlage mit schachtgeführter mechanischer Abluft, Zuluft über Lüftungsbauwerke;
Haustechnik	Sprinklerung;
Sonstige Ausstattung	Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung; Rigole wo erforderlich mit befahrbarer Abdeckung; Sammelgruben und Rigole nicht an Kanal angeschlossen; Sonst Verdunstungsmulden ohne Abdeckung entlang der Wände;

2.f) AUSSENANLAGEN (BAUPLATZÜBERGREIFEND)

Bauteil	Beschreibung
Plätze und Wege	Plätze und Wege werden mit Ortbeton, oder ähnlichem befestigt;
Bepflanzung	Die Anlage ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern bepflanzt;
Kinder- und Jugendspielplatz	Der Kinder- und Jugendspielplatz befindet sich auf dem Dach des Sockelgebäudes von Turm 2 (Bauplatz C) und ist mit Spielgeräten ausgestattet. Die Erschließung erfolgt im 3. Obergeschoß über die bauplatzverbindende Arkade;
Versickerung von Regenwasser	Die Regenwässer von Dächern und Freiflächen der Wohnungen werden unterschiedlich in Versickerungsbauwerken auf Eigengrund und Fremdgrund versickert. Eine Verunreinigung der Dächer und Freiflächen oder eine Einleitung von Substanzen in Abwasser-Bauteile, die für Boden oder Grundwasser schädlich sein könnte, ist daher nicht gestattet;
Lüftungsanlagen	Lüftungsbauwerke der Garage und der technischen Anlagen und Räume in den Unterschossen sind in die Außenanlagen und die Erdgeschossfassaden integriert;
Beleuchtung	Die Wege werden mittels Mastleuchten, Decken-, Wandleuchten (Arkade) und Pollerleuchten beleuchtet, die Steuerung erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr;
Elektro	Anschlüsse für Schanigärten; Energiepoller auf dem Festplatz für Veranstaltungen;
Einfriedungen	Die Anlage ist nicht eingefriedet;
Bewässerung	Automatische Bewässerung über Unterflurhydranten für die Allgemeinbereiche; Kemper-Ventile (frostsichere Auslaufventile) für Schanigärten; Zierbrunnen, kein Trinkwasser;

2.g) FAHRRADARCADE

Das dreigeschossige Arkadenbauwerk umrahmt die „Wilden Plätze“ auf den Bauplätzen A und B sowie den Festplatz auf allen 3 Bauplätzen. Das Arkadenbauwerk nimmt auf den Bauplätzen A und B die Fahrradstellplätze auf. Insgesamt befinden sich ca. 820 Stellplätze auf der Arkade des Bauplatz A, weitere ca. 1100 Stellplätze auf Bauplatz B. Vom Straßenniveau erschließen sich die einzelnen Ebenen sowohl über großzügige Treppenanlagen, als auch über Aufzüge. Am Dach der Arkade im 3. Obergeschoß befindet sich ein bauplatzübergreifender Gehweg der auch als Laufstrecke verwendet werden kann.

Bauteil	Beschreibung
Konstruktion	Stahlgerüst, oder Beton-Fertigteilgerüst Farbe lt. bauplatzübergreifendem Gestaltungskonzept;
Fußbodenbelag	Beton beschichtet, im Bereich der Laufstrecke mit eingelassenem EPDM-Belag oder gleichwertig;
Decke	Betondecke;
Fassade	In Teilbereichen wird eine gelochte, Profilblechfassade auf Unterkonstruktion, oder glw. (gleichwertig) ausgeführt, ansonsten ist die Arkade zu den Plätzen geöffnet
Elektroinstallation	Decken- und Wandleuchten mit Bewegungsmeldern; Steckdosen; Notbeleuchtung nach Vorschrift; Kartenleser für Zutrittskontrolle;
Ausstattung	Fahrradparksystem Optima V10 bzw. Twist oder glw.;
Entwässerung	Entwässerungsrinne mit Rost abgedeckt, bereichsweise frei abtropfend;
Absturzsicherung	Stabgeländer oder glw.;

2.h) BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet. Die gesamten Untergeschoße des Turmes werden technisch dicht ausgeführt. Die Unterschosse erhalten eine Schlitzwand mit Anforderungsklasse A2 als Außenwand.

Die Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen hergestellt.

Nichttragende Wände und abgehängte Decken in den Wohnungen werden in Leichtbauweise als Gipskartonkonstruktionen hergestellt.

Flachdächer und Dachterrassen werden nach bauphysikalischer Erfordernis ausgebildet.

Die Fassaden werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie die Dachflächen, Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitän/Aluminium/Uginox und Edelstahl (bei allen ständig feuchten Bereichen) hergestellt.

Türen zu Allgemeinbereichen werden als Stahlblechtüren als auch Aluportal-Türen ausgeführt, mit Türschließern nach behördlichen Auflagen.

2.i) VER- UND ENTSORGUNG

HEIZUNGS- UND WARMWASSER

Zur Wärmeversorgung der Fußbodenheizungen, Radiatoren und der Heizregister der Lüftungsanlagen wird eine Fernwärmeübergabestation (Hausstation) im 1. Untergeschoß errichtet. Für das Gebäude ist eine zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mithilfe von Fernwärme durch WIEN ENERGIE als Lieferanten. Die Zählung der verbrauchten Energiemengen erfolgt separat für jede Einheit durch den Energielieferanten oder dessen Vertragspartner. Warmwasserzähler befinden sich in der Wohnung, die Wärmemengenzähler im Steigschacht im Geschoss. Mittels Funk ablesbare Zähler

TRINKWASSER

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Abrechnung von Wasser, einschließlich Abwasser, erfolgt wohnungsweise nach Verbrauch. Wasserzähler in den Wohneinheiten. Mittels Funk ablesbare Zähler

SCHMUTZWASSER

Anfallende Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

REGENWASSER

Regenwasser wird in unterirdischen Versickerungsbauwerken auf Bauplatz A (Turm 3), B (Turm 1) und C (Turm 2) zur Versickerung gebracht.

STROM

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz der Wiener Netze. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise nach Verbrauch. Der Traforaum befindet sich im UG1. Die Stromzähler der Bereiche bis zum OG3 befinden sich im UG1. Die Stromzähler der Wohnungen befinden sich im jeweiligen Geschoss.

KÄLTE

Über Rückkühlgeräte auf dem Sockeldach (OG3) und die Kältemaschine im UG1 wird die Kälteversorgung vom Geschäftslokalen im Erdgeschoss und den Gemeinschaftsraum Gym im OG3 gewährleistet.

Die Wohnungen in den Geschossen 31 bis 38 werden über die Kompaktkältemaschinen am Dach (OG39) gekühlt.

Die Abrechnung des Kälteverbrauchs erfolgt wohnungsweise nach Verbrauch.

Lage der Zähler der Wohnungen im Gang des jeweiligen Geschosses, Lage der Zähler Geschäftsflächen in der Geschäftseinheit.

LÜFTUNG

Zuluft über Fensterlüfter, die Abluft wird in den Bädern und dem WC abgesaugt.

Dunstabzugshauben sind nur im Umluftbetrieb möglich. Dunstabzugshauben können NICHT an die Lüftung angeschlossen werden!

MÜLLENTSORGUNG

Im Erdgeschoß befindet sich ein Müllraum, der sowohl von innen als auch von außen erreicht werden kann.

MEDIEN

A1 Glasfaserleitung

Kabel TV Leitung– Magenta

Wien Energie Glasfaserleitung

Alle Medienleitungen werden bis in die Wohnung geführt (Wohnzimmer oder Medienverteiler), siehe hierfür „AUSSTATTUNG DER WOHNUNG – ELEKTRO“

Für die Nutzung der Medienanschlüsse ist ein Endverbrauchervertrag mit dem jeweiligen Dienstleister abzuschließen.

2.j) WEITERE TECHNISCHE- UND SICHERHEITSTECHNISCHE ANLAGEN

DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE

Gemäß dem Brandschutzkonzept sind die beiden Sicherheitsstiegenhäuser samt Feuerwehraufzugsschacht, den Personenaufzügen und der vorgelagerten Schleuse (im Turm) mit einer Druckbelüftungsanlage versehen.

ZUTRITTSKONTOLLSYSTEM

GEBIETSUMFORMER

Der Anschluss erfolgt über eine Primärleitung abgehend von der Hauptleitung in der Modecenterstraße/Leopold Böhm Gasse. Im 1. Untergeschoss führt die Primärleitung durch die Technikzentrale in den Umformerraum in dem der Gebietsumformer situiert wird. Abgehend vom Gebietsumformer werden alle 3 Heizungszentralen (Hausstationen) der Türme 1, 2 und 3 mit Heizenergie versorgt.

BRANDRAUCHENTLÜFTUNGSANLAGEANLAGE

Für div. Räume nach behördlichen Vorgaben (Treppenhäuser, Einlagerungsräume, etc.) ist jeweils eine Brandrauchentlüftungsanlage nach Vorschrift ausgeführt.

BRANDRAUCHVERDÜNNUNGSANLAGE

Für die Garage, die Schleusen zur Garage, und den Müllraum wird eine BRV Anlage gem. den gültigen Normen und Vorschriften errichtet.

BRANDMELDEANLAGE

Im Turm und in der Garage wird eine automatische Brandmeldeanlage nach Vorschrift mit automatischer Alarmweiterleitung zur Brandmelde-Auswertezentrale der Berufsfeuerwehr Wien ausgeführt.

AUFZÜGE

Der Turm ist mit 4 Hochgeschwindigkeitsaufzügen mit intelligenter Steuerung nach aktuellen Vorschriften ausgestattet.

Der Sockelbau ist mit 2 Aufzügen nach aktuellen Vorschriften ausgestattet.

VERSICKERUNGSBAUWERK

Jeder der drei Türme verfügt über ein Versickerungsbauwerk. Die Entwässerung der Regenwässer wird über die drei Versickerungsbauwerke verteilt. Die Versickerungsbauwerke befinden sich unter den Wilden Plätzen.

SICHERHEITSBELEUCHTUNG

Der Turm, die Arkaden und die Garage werden mit einer Sicherheitsbeleuchtung nach Norm ausgestattet.

CO- LÜFTUNGSANLAGE

Für die Garage wird eine CO-Lüftungsanlage gem. den gültigen Normen und Vorschriften errichtet.

ENTFEUCHTUNGSANLAGE

Die Lüftungsanlage der Keller ist mit einer Entfeuchtungseinheit versehen.

LUFTFAHRT-HINDERNISBEFEUERUNG

Am Dach des Gebäudes ist nach behördlichen Vorgaben eine Hindernisbefeuerungsanlage zu errichten.

MULTISCHLÜSSELSAFE

Aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen werden Generalschlüssel für entsprechend zugeordnete Bereiche im Schlüsseltresor aufbewahrt. Der Generalschlüssel sperrt auch die Wohnungseingangstür. Der Schlüsseltresor ist Alarmgesichert und nur von der Feuerwehr im Notfall begehbar.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die erste und erweiterte Löschhilfe ist laut Brandschutzkonzept und nach Vorschrift eine nasse Löschwasseranlage mit Wandhydranten Ausführung 2b zu installieren.

FEUERLÖSCHER

Die Feuerlöscher werden in einem Fach zusammen mit dem Wandhydranten verstaut.

TECHNISCHE ANLAGEN SCHWIMMBAD

Zur Sicherstellung einer einwandfreien Wasserqualität ist das Schwimmbad mit Anlagen zur Badewasseraufbereitung (Filteranlage, Pumpen, Gebläse, Durchflussmesser, Anlage zur Dosierung, Messung und Regelung der chemischen Zugaben etc.) ausgestattet.

DRUCKSTEIGERUNGSANLAGEN

Mehrere Drucksteigerungsanlagen sind vorgesehen um einen ausreichenden Fließdruck an der höchsten/ungünstigsten Stelle des Gebäudes sicherzustellen.

BLITZSCHUTZ

Eine Blitzschutzanlage ist nach Vorschrift errichtet.

OBJEKTfunkANLAGE

Das Objekt ist mit einer Objektfunkanlage für den Feuerwehrfunk ausgestattet.

GSM MOBILfunkVERSTÄRKER

Eine GSM Verstärkeranlage ist in den Allgemeinbereichen jedes Stockwerkes errichtet.

SPRINKLERANLAGE

Das Objekt ist mit einer Sprinkleranlage nach behördlichen Auflagen ausgestattet. Die Wasserbecken und die Pumpen sind in den Untergeschossen situiert.

2.k) DIENSTBARKEITEN

Das Gesamtprojekt aller drei Liegenschaften verfügt über mehrere gemeinsam genutzte Einrichtungen wie z.B. die Außenanlagen inkl. Kinder und Jugendspielfeld, Kleinkinderspielflächen, die Erschließung, Garagen Ein- und Ausfahrt, gebäudetechnische Einrichtungen, Teile der Ver- und Entsorgung, Allgemeinräume und Allgemeinflächen, etc.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten, welche die Benützung, die Pflege, die Wartung, Instandhaltung und -setzung, Kostentragung der gemeinsamen Einrichtungen des Gesamtprojekts betreffen, werden durch einen separaten Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Eigentümern der Liegenschaften geregelt.

3. AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

3.a) BAU

Bauteil	Beschreibung
Boden Zimmer, AR, VR, Küche, Wohnküche	Laminat in Eichenoptik, mit Sockelleisten nach Angabe Architekt und Alu-Übertrittschienen, wo erforderlich;
Wand Zimmer, AR, VR, Küche, Wohnküche	Gipskarton oder Stahlbeton gespachtelt und gemalt weiß; Revisionstürchen nach technischer Erfordernis;
Decken Zimmer, AR, VR, Küche, Wohnküche	Gipskarton oder Stahlbeton gespachtelt und gemalt weiß; Sprinklerköpfe und Rauchmelder nach Behördlichen Vorschriften; Revisionen nach technischer Erfordernis;
Boden Nassraum (Bad, WC, Dusche)	Feinsteinzeug 60x30cm;
Wand Nassraum (Bad, WC, Dusche)	Feinsteinzeug 60x30cm im Bad im Spritzwasserbereich lt. Norm inkl. Sockelleiste auf restlichen Wänden, im WC an der WC Rückwand bis ca. 1,2m inkl. Sockelleiste auf restlichen Wänden; Revisionstürchen nach technischer Erfordernis;
Decken Nassraum (Bad, WC, Dusche)	Gipskarton oder Stahlbeton gespachtelt und gemalt weiß; Sprinklerköpfe und Rauchmelder nach behördlichen Vorschriften; Revisionen nach technischer Erfordernis, Wartungsintervalle von brandschutztechnischen Einrichtungen nach behördlichen Vorschriften;
Boden Außenraum (Balkon, Terrasse, Loggia)	Beton beschichtet; Rigol an der Außenwand rundumlaufend, mit Kies befüllt, Gitterrostabdeckung im Bereich der Türen;
Wand Außenraum (Balkon, Terrasse, Loggia)	Glas- und Betonbrüstung, teilweise auch raumhohe Elemente; Regenfallrohr verzinkt; Trennwände in Leichtbauweise, Platten auf Stahl-UK; WDVS – Fassade, Farbe lt. Farbkonzept
Decken Außenraum (Balkon, Terrasse, Loggia)	Beton schalrein;
Fenster und Balkontüren	Holz-Alu Fenster mit Dreh-Kipp Funktion oder Fix-Verglasung; Ein Fensterlüfter pro Aufenthaltsraum; Farbe innen Weiß, Außen lt. Farbkonzept;
Sonnenschutz	Innenliegender Sonnenschutz nach Anforderungen Bauphysik;
Wohnungseingangstür	Dana Dominant 3, Durchgangslichte 90x200, Doppelfalz, Einbruchschutz WK3 mit 5-fach Verriegelung in Stahlzarge; Türschließer DORMA TS 93 N, Türspion, Türschild; Beschlag innen Drücker, außen Knauf, Aluminium; Farbe lt. Farbkonzept; Schließsystem EVVA 4KS – 5 Wohnungsschlüssel;
Innentüren	Wabentüre in Stahlzarge, Durchgangslichte 80x200, Einfachfalz, Edelstahl Drückergarnitur mit Bundbartschloss samt Schlüssel, Farbe Weiß;

3.b) SANITÄR

Die Sanitärausstattung ist nur im Umfang der Darstellung im Verkaufsplan vorhanden, (z.B. es werden nicht alle Wohnungen mit Duschen ausgestattet).

Bauteil	Beschreibung
Badewanne	Badewanne 180x80 Weiß, eingebaut; Einhandmischer verchromt; Brause Set mit Stange; Revisionen als Magnetfliese;
Duschtasse	Duschtasse „bodeneben“ (Höhenunterschied zum Boden unter 3cm); Glastrennwand und / oder Glastür;
WC	Keramik Hänge-WC Weiß; Sitzbrett mit Deckel Kunststoff Weiß; Betätigungsplatte, 2 Mengenspültechnik; Unterputzspülkasten;
Waschtisch Bad / Dusche	Keramik Waschtisch Weiß; Einhandmischer verchromt;
Handwaschbecken WC	Keramik Handwaschbecken; Einhandmischer verchromt;

3.c) HAUSTECHNIK

Bauteil	Beschreibung
Heizung	Fußbodenheizung mit Referenzraumregelung;
Kühlung	---
Lüftung	Abluft über Ventilator im Nassraum, Zuluft über Nachstömelemente in Fenstern in Aufenthaltsräumen; In den Küchen sind nur Umluft-Dunstabzugshauben gestattet;
Wasser im Außenbereich	---
Sprinklerung	Sprinklerung über Sprinklerköpfe in der Decke; Ein Verhängen, Verdecken oder eine Manipulation ist nicht gestattet; Die Sprinklerköpfe sind für Wartungszwecke zugänglich zu machen;

3.d) ELEKTROTECHNIK

Bauteil	Beschreibung
Vorraum	Lichtdeckenauslass/-auslässe inkl. Schalter-/Wechsel-/Kreuzschalter nach Raumgeometrie 1 Sprechanlage Audio (Video nachrüstbar) 1 Klingeltaster im Gang 1 Wohnungsverteiler (unterputz) 3-oder 4-reihig 1 Schwachstromverteiler (unterputz) 3-oder 4 reihig mit Lüftungsschlitzen inkl. Schuko Steckdose 1 Schuko Steckdose Leerdose für Türöffner und Schalter innen und/oder außen nach Erfordernis bei nicht vorhandenen Anfahrtsbereich Rollstuhl; 1 Rauchmelder 1 Brandmelder angeschlossen an die Brandmeldeanlage

Abstellraum	1 Lichtdeckenauslass inkl. Schalter 1-2 Schuko Steckdosen
WC	1 Lichtdeckenauslass 1 Ventilator Auslass –inklusive Nachlauf – geschalten über Lichtschalter
Bad	1 Lichtdeckenauslass inkl. Schalter 1 Lichtwandauslass inkl. Schalter 1 Feuchtraum-Schuko Steckdose 2-fach pro Waschtisch 1 Feuchtraum-Schuko Steckdose Waschmaschine (WM) 1 Feuchtraum-Schuko Steckdose Wäschetrockner (TR) 1 Ventilator Auslass – Feuchtesensorgesteuert 1 Potenzialausgleich pro Duschtasse/Badewanne
Wohnzimmer	2-3 Lichtdeckenauslässe inkl. Schalter 2 Schuko Steckdosen 3 Schuko Steckdosen 2-fach 1 Telefondose A1 Glasfaser – abgesetzte Montage (nicht in Kombination) – Glasfaserleitung vorbereitet in Dose – Anschluss, wenn Mieter/Eigentümer Vertrag mit A1 abschließt 1 Antennenauslass (Kabel TV) – Magenta, anschlussfertig 1 Anschlussdose Glasfaser Wien Energie; 1 RTH Heizung (Referenzraum) 1 Rauchmelder
Zimmer	1 Lichtdeckenauslass 4 Schuko Steckdosen 1 Antennenauslass – Leerverrohrung 1 Rauchmelder
Küche	1 Lichtdeckenauslass inkl. Schalter 1 Lichtwandauslass inkl. Schalter 1 Schuko Steckdose Reinigung 1 Schuko Steckdose Mikrowelle (MK) 1 Schuko Steckdose Dunstabzug (DA) 1 Schuko Steckdose Kühlschrank (KS) 1 Schuko Steckdose Gefrierschrank (GF) 1 Schuko Steckdose Geschirrspüler (GS) 2-3 Schuko Steckdosen 2-fach (Arbeitsfläche) 1 Anschlussdose E-Herd (EH)
Außenraum (Balkon / Terrasse / Loggia)	1 Lichtwandauslass – Kontrolllichtschalter im Zimmer von welchem der Außenraum betreten wird; 1 Steckdose;

3.e) EINLAGERUNGSRAUM

Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum im Untergeschoß, nicht blickdicht. Die Kellerabteiltüren werden mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ausgeführt.

Die Höhe der Trennwände ist auf den Wirkungsgrad der Sprinkleranlage ausgelegt, und ist daher explizit **nicht** raumhoch ausgeführt. Aus diesem Grund ist auch die Lagerung von Gegenständen innerhalb des Einlagerungsraums auf die Höhe der Trennwände, und nicht darüber hinaus, zu beschränken. Die Öffnung oberhalb der Trennwände wird zum Gang hin mit einem Gitter geschlossen.

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Beton oder Estrich versiegelt, Farbe lt. Farbkonzept;
Wände	Schlitzwand roh A2, bzw. Kellertrennwand Stahlblechprofil nicht blickdicht, bzw. Betonwand roh;
Decken	Betondecke roh, bzw. gedämmt nach bauphysikalischen Anforderungen; Leitungsquerungen an der Decke nach technischer Anforderung;
Türen	Tür aus Kellertrennwandmaterial; Sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel;
Elektroinstallationen	---

4. ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

4.a) MATERIALIEN UND TOLERANZEN

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Putzflächen, Steinzeugoberflächen usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen, nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere wird auch darauf hingewiesen, dass das gesamte Bauwerk zulässigen Toleranzen (Längenangaben, Ebenheiten, Flächen, Spannungs- und Schwindrissbildungen und dergl.) unterliegt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich.

4.b) EINRICHTUNG

In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge werden nicht geliefert und sind sinngemäß nicht im Kaufpreis enthalten.

4.c) ENERGIEEFFIZIENZ

Der Energieausweis entspricht dem Stand der behördlichen Einreichung. Zum Bestandsenergieausweis nach Baufertigstellung können sich geringfügige Abweichungen ergeben. Die Energiekennzahlen des Energieausweises dienen ausschließlich der Information.

4.d) BAUTRÄGER SCHRIFTZUG

Am Dach des Turms befinden sich an zwei Stellen beleuchtete „Neues Leben“ und „WBV-GPA“ Werbeschriftzüge. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezahlt und von den Bauträgern getragen.

4.e) WERBEFLÄCHEN AM HAUS

An der Fassade der Sockelgeschosse, lt. beiliegendem Plan, sind Flächen zum Anbringen von Werbeträgern der Betreiber/Mieter/Eigentümer der Geschäftsflächen vorgesehen. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezahlt und von dem entsprechenden Betreiber/Mieter/Eigentümer der Geschäftsflächen getragen.

4.f) WERBEFLÄCHEN AN DER RADARKADE UND IM FREIRAUM

An den Radarkaden sind Werbeflächen zur Vermietung durch die Verwalter der drei Türme vorgesehen. Diese sind im Dienstbarkeitsvertrag vom 05.06.2020 dargestellt. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezahlt und von dem entsprechenden Mieter der Werbeflächen getragen.

4.g) LEITUNGSFÜHRUNG UND WARTUNG

Zur Ver- und Entsorgung der Wohnungen mit Medien (Strom/Wasser/Abwasser/Wärme/Kälte/Zu- und Abluft etc.) sind Leitungsführungen durch tragende und nicht-tragende Bauteile erforderlich. Revisionen wohnungsbezogener Leitungen sind nach technischen Anforderungen vorhanden.

Die Wartung der sicherheitstechnischen Anlagen in der Wohnung (Sprinkler, Brandschutzklappen der Lüftungen etc.) ist ausschließlich durch Fachpersonal im Auftrag der Hausverwaltung durchzuführen. Der Zugang zur Wohnung ist zu gestatten.

Es ist zwingend erforderlich einen Sicherheitsabstand von Hindernissen zu den Sprinklerköpfen zu gewährleisten, weshalb für die Montage von Lustern, herunterhängenden Leuchten, Deckensegeln etc., ein Radius von 50cm zum Sprinklerkopf nicht unterschritten werden darf.

Die mit Wasser befüllten Sprinklerleitungen sind in der Decke verlegt, weshalb Bohrungen die eine Tiefe von 4cm überschreiten untersagt sind.

4.h) WIND

Aufgrund der Höhe und der exponierten Lage des Hauses, als auch der lokalen Gegebenheiten, ist mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Es ist daher eine erhöhte Geräuscentwicklung zu erwarten. Gleichfalls ist bei der Möblierung und Begrünung der Außenflächen (Balkon / Terrasse / Loggia) auf die Windfestigkeit, bzw. das angemessene Gewicht, der Gegenstände Bedacht zu nehmen.

4.i) STÄNDIG BESETZTE STELLE (24H Dienst)

Im Foyer des Hauses befindet sich, gem. den behördlichen brandschutztechnischen Auflagen, ein Büro für die ständig besetzte Stelle. Diese Stelle erfüllt die Aufgabe des Brandwarts für alle drei Türme.



Zum Zeichen des Einverständnisses bitten wir um Fertigung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wien am

Für den Wohnungswerber