

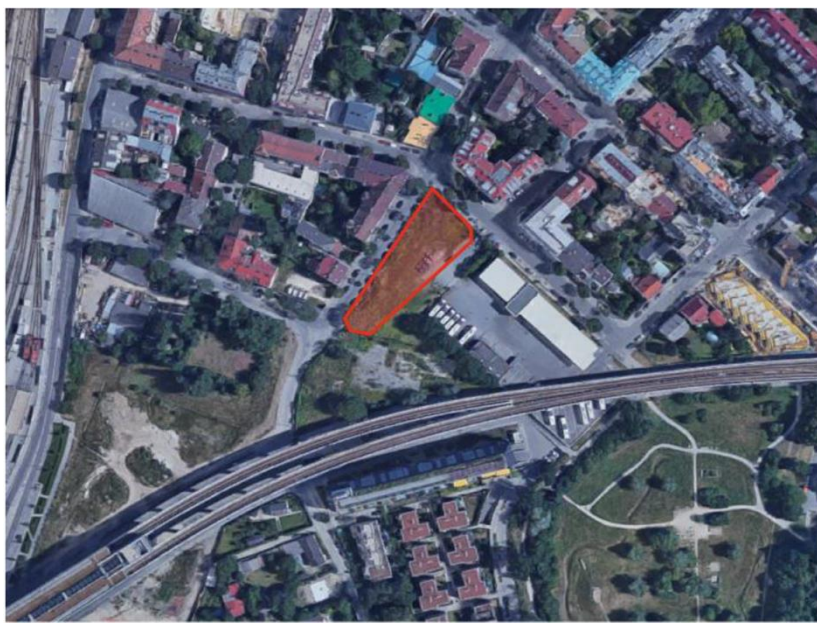
BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
1220 WIEN, Konstanziagasse 2-8
“WOHNHAUSANLAGE“

„raumWOHNEN“

MIETWOHNUNGEN



Details wie Umgebung, Farben, Fassadengestaltung etc. sind symbolhaft dargestellt –
Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.



Allgemeine Kurzbeschreibung :

Die gegenständliche Anlage wird von *Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung* errichtet.

Als Beantwortung der stadtplanerischen Vorgaben ermöglicht das von Arch. Walter Stelzhammer entwickelte Konzept des „Gebäudesplitts“ einen breiten Mix an Wohnungstypen von ausgeprägtem Wohn- und Raumcharakter, welcher die Möglichkeit verschiedener Wohnidentitäten – vom temporären Single, Patchwork-Situationen und Lifestyle bis zur ´neuen´(Groß-)Familie – unterstützt.

Mit Hilfe der ineinander verzahnten und halbgeschossig versetzten Gebäudestruktur ergeben sich eine hohe Anzahl an Wohnungen mit Raumhöhen bis zu ca. 3,9m.

Beschreibung des Bauwerkes:

Nutzungseinheiten:	gesamt 70 Wohnungen, davon 35 SMART-Wohnungen
Wohnnutzfläche:	ca. 4.932,00 m ²
Baubewilligung:	MA 37/284158-2018-1

Die nachstehend angeführten Räume sind in den Übersichtsplänen färbig dargestellt und über die Legende zuordenbar:

Parteienkeller:	Jede Wohnung besitzt ein Einlagerungsabteil im Kellergeschoß. Deren Größe kann variieren und ist unabhängig von der Wohnungsgröße.
PKW-Stellplätze:	48 Stellplätze im Untergeschoß, Ein- und Ausfahrt über Kreuzung Konstanziagasse / Wiedgasse / Mühlgrundgasse. Die Kennzeichnung der Stellplätze und die Markierung der <u>richtungsgebundenen Anordnung</u> der Kraftfahrzeuge sowie des gemeinsamen Bereichs zum Ein- und Aussteigen zwischen den Stellplätzen erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung. Die Einhaltung der Parkordnung ist Voraussetzung für das Funktionieren des Systems und aus diesem Grund verbindlich einzuhalten.
Müllräume:	4 Müllräume straßenseitig im EG, angrenzend an die Gebäudezugänge
Kinderwagenabstellräume:	gemäß Übersichtsplan EG im halbgeschossig vertieften EG-Bereich
Fahrradabstellräume:	gemäß Übersichtsplänen im halbgeschossig vertieften EG-Bereich und ein Raum im Untergeschoß von ON 2. Ein ungedeckter Fahrradabstellplatz im Außenbereich neben Garagenabfahrt
Gemeinschaftsräume:	je Stiege ein Gemeinschaftsraum gemäß Übersichtsplänen EG im halbgeschossig vertieften EG-Bereich, im Außenbereich befinden sich der Kleinkinder- und Jugendspielbereich
Gemeinschaftsterrassen:	2 Gemeinschaftsterrassen im Dachgeschoß
Waschküchen:	gemäß Übersichtsplänen im halbgeschossig vertieften EG-Bereich, die Nutzung erfolgt über Abrechnung mit „NFC-Funktion“

Technische Beschreibung des Bauwerkes:

Außenwände:	Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen in Verbindung mit einer Vollwärmeschutzfassade
Wohnungstrennwände:	Gipskarton-Doppelständerwand oder Stahlbetonwand in Kombination mit Gipskarton-Vorsatzschale, gespachtelt und gemalt
Innenwände:	Gipskartonständerwände einfach beplankt, gespachtelt und gemalt
Decke:	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt. In Teilbereichen kann die Raumhöhe durch Installations- bzw. Deckenverkleidungen eingeschränkt sein (siehe Angaben im Vergabeplan)
Fußbodenaufbau:	Trittschalldämmplatten, Estrich (schwimmend)
Stiegenhäuser:	Haupt-Stiegenhäuser aus Stahlbetonstiegen mit Fliesenbelag aus Feinsteinzeug
Wohnungs-Innenstiegen:	Stahlbetonstiegen oder Leichtbaustiegen aus Holzwerkstoff mit Belag aus Holz- oder Laminatwerkstoff und einseitig angebrachtem Handlauf
Dachkonstruktion:	Flachdach teils extensiv begrünt, teils bekiest
Fenster-u. Fenstertüren außen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung entsprechend bauphysikalischer Vorgabe, Farbe innen und außen weiß. In Abhängigkeit des Wohnungstyps ein oder zwei in der Außenwand situierte(s) Zuluftelement(e) im Wohnraum/Wohnküche für die Gewährleistung der Frischluftzufuhr bei geschlossenen Fenstern
Sonnenschutz:	Fenster und Fenstertüren erhalten Innenjalousien. Nur bei entsprechendem Hinweis im Vergabeplan werden Außenjalousien anstelle der Innenjalousien ausgeführt (fallweise im 2. DG)

Standardausstattung:

Türen:

Wohnungseingangstüren:	Einbruchhemmend nach ÖNORM B 5338, Widerstandsklasse 3
Innentüren:	Kartonwabtüren mit weißer Oberfläche, Stahlzargen lackiert in Farbe nach Wahl Architektur

Wand- und Deckenoberfläche:

Wände :	gespachtelt, Dispersionsanstrich weiß
Decke :	gespachtelt, Dispersionsanstrich weiß
Wandbelag WC:	gespachtelt, Dispersionsanstrich weiß mit Fliesensockel

Wandbelag Bad: Wohnung Norm-Förderung:
An allen Wänden keramischer Fliesenbelag in Format und Farbe gemäß Bemusterung bis ca. Zargenhöhe

Wohnungen SMART-Förderung:
(siehe auch Beiblatt „Ausstattungs Pakete zu SMART-Wohnungen“) keramischer Fliesenbelag in Format und Farbe gemäß Bemusterung bis ca. Zargenhöhe jedoch nur im Bereich von Spritzwasser (Badewanne, Dusche und Waschtisch in Badezimmern), restliche Wandflächen gespachtelt mit Dispersionsanstrich weiß. *Die verfliesen Spritzwasserbereiche sind nicht aus den Vergabeplänen ersichtlich!*

Bodenbeläge:

Laminat: Wohnzimmer, Zimmer, Küche, VR, AR, Flur
Produkt gemäß Bemusterung
Für SMART-Wohnungen gilt zusätzlich die Auswahlmöglichkeit gemäß Beiblatt „Ausstattungs Pakete zu SMART-Wohnungen“

Fliesen: Bad und WC keramischer Fliesenbelag in Format und Farbe gemäß Bemusterung.

Terrassen, Loggien,
Balkone: Betonplatten im Splittbett

Geländer, Abtrennungen, Zäune etc.:

Terrassen, Loggien,
Balkongeländer: Stahlgeländer aus Stahl verzinkt mit Lochblechfüllung aus Aluminium natur, ebenerdiger Bereich teilweise Maschendrahtzaun oder Wildschutzzaun

Terrassen, Loggien,
Balkontrennwände: Stahlrahmen verzinkt mit Beplankung aus HPL-Platten in Farbe nach Wahl Architektur und Höhe laut Verkaufsplan (Höhe kann geringfügig abweichen)

Ver- und Entsorgung:

Wasser, Strom und Kanal sind an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Wien angeschlossen

TV / IT / Telekommunikation:

SAT - Anlage (Astra und Hotbird) mit betriebsfertiger SAT-TV-Dose im Wohnzimmer/Wohnküche und Schlafzimmern. Anschlussmöglichkeit für Magenta-Dienstleistungen und A1 im Wohnzimmer bzw. Wohnküche.

Der Receiver für die SAT-Anlage ist nicht Teil der Ausstattung.

Die Grundversorgung mit österreichischen Programmen ist über den Telekabel-Magenta Anschluss möglich.

Zusätzliche Leistungen Magenta 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 einen Funk - Kleinwärmemengenzähler. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt raumweise über Raumtemperaturregler in Wohnzimmer/Wohnküche und Schlafzimmern. Nebenräume erhalten keine gesonderten Raumtemperaturregler.
- Für die Möglichkeit einer individuellen Messung des Wasserverbrauches sind Kalt- und Warmwasserzähler vorgesehen (Revisionstürchen in Wänden WC, Bad, fallweise auch in Küche oder Vorraum)
- WC: Stand Keramik-WC weiß. In der Standardausstattung der WC-Räume sind fallweise Handwaschbecken mit Mischbatterie vorgesehen. Ob ein Handwaschbecken installiert wird, ist dem Vergabeplan zu entnehmen.
Mechanische Abluft über Ventilator mit Nachlaufrelais.
- Bad: Waschbecken: Keramik weiß in unterschiedlichen Dimensionen und Abhängigkeit des verfügbaren Platzes, Mischbatterie
Einbauwanne: ca. 170/75 cm
Dusche: Ausführung bodeneben laut Vergabeplan
(Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung und durch den Mieter und auf eigene Kosten herzustellen)
Brause-Mischbatterie, Brausegarnitur bei Wanne oder Dusche
Waschmaschinenanschluss über eigenen Anschluss im Bad oder im Vorraum/Gangbereich.
Mechanische Abluft über zweistufigen Ventilator mit Grundlastabsaugung
Handtuchheizkörper elektrisch betrieben, bei kleinen Bädern werden Handtuchheizkörper mit reduzierter Bauhöhe oberhalb des Aufstellortes der Waschmaschine ausgestattet.
- Küche: Aufputz-Installation für Kalt- und Warmwasser samt Ablaufleitung
Doppelspindeleckventil für Anschluss Geschirrspüler
Eine Steckdose für den Anschluss einer Umluft-Dunstabzugshaube ist vorhanden, die Installation eines Abluftdunstabzugs ist nicht möglich!

ELEKTROINSTALLATIONEN:

Situierung und Anzahl laut den Verkaufsplänen

Generell:

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

- 1 Wohnungsverteiler Unterputz für Starkstrom / Wohnung
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz für Nachrichtentechnik / Wohnung
- 1 bis 2 Verteiler der Fußbodenheizung mit Zonenventilen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Abstellraum, Schrankraum:

Deckenauslass mit Ausschalter

Badezimmer, Duschbad:

Kontrolllichtschalter für zweistufigen Ventilator
Deckenauslass über Schalter
Wandauslass über Waschtisch direkt schaltbar
Steckdose mit Klappdeckel
Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
Steckdose mit Klappdeckel für Trockner
Anschluss für elektrischen Handtuchheizkörper

Loggien, Balkone, Terrassen:

Wandleuchte oder Deckenleuchte
Ausschalter (innen) bzw. Wechselschalter bei mehreren Ausgängen
FR-Unterputzsteckdose

Eingangsbereich außen:

Glockentaster

Flur:

Deckenauslaß mit Aus- oder Wechselschalter
Steckdose

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

Deckenauslaß mit Aus- oder Wechselschalter
Steckdose
1 hörloser Gegensprechapparat (Audio)

Vorraum:

Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, oder Kreuzschalter
Steckdose
hörloser 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
5 Steckdosen über Arbeitsplatte

Stiegen bei Maisonetten:

1 Wandauslaß mit Wechselschalter

WC:

Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
Ventilator mit Nachlaufrelais über o.a. Lichtschalter

Wohnzimmer:

Mind. 2 Deckenauslässe mit Ausschaltern (tlw. Wechsel- oder Kreuzschalter)
Mind. 2 Doppelsteckdosen
1 geschaltete Steckdose (Schalter bei Zimmerzugang)
1 TV-Steckdose
1 SAT-TV-Steckdose
1 Telefonleerdose
1 Leerdose für Nachrichtentechnik

Zimmer:

Deckenauslass mit Ausschalter

3 Steckdosen

1 SAT-TV-Steckdose

Leerdose für Nachrichtentechnik, Leerdose für Steckdose

Die tatsächliche Elektro-Ausstattung kann geringfügig abweichen, in diesem Fall gelten die Installationsangaben im Vergabeplan mit Eintragung der E-Symbole

Wir behalten uns allfällige Änderungen der Bauausführung oder Ausstattung vor.