

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage
1100 Wien, Troststraße 11,
Rissaweggasse 2, Wirerstraße 15 / 15A



1. ALLGEMEINE DATEN:

Standort: 1100 Wien, Troststraße 11, Rissaweggasse 2, Wirerstraße 15 / 15A

Anzahl Einheiten: Es werden insgesamt 154 Wohneinheiten, 4 Geschäftslokale sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 173 Stellplätzen errichtet.

ARCHITEKTUR:

Das Baugrundstück liegt zwei Blocks westlich der Favoritenstraße, die auf dieser Höhe mit einer U-Bahnstation errichtet wird.

Das zwischen der Troststraße, Wirerstraße und Rissaweggasse liegende Gebäude besteht aus zwei Tiefgeschossen, einem erdgeschossigen Sockelbauwerk, welches die gesamte bebaubare Fläche ausfüllt und drei fünfgeschossigen Baukörpern, über die sich als oberer Abschluss und Akzent ein zweieinhalbgeschossiger Riegel spannt, der nach Westen auskragt.

Der Entwurf nähert sich dem Thema „neues Stadthaus“ mit stark differenzierten Baukörpern im Baublock und einer horizontalen Schichtung der unterschiedlichen Funktionen. Die Volumen stehen in einem räumlichen Spannungsverhältnis zueinander und definieren interessante Außenräume zwischen Hof und Terrasse. Das Gebäude beinhaltet 154 Wohneinheiten, bestehend aus 30 freifinanzierten Eigentumswohnungen und 124 geförderten Mietwohnungen, davon 45 Smart-Wohnungen. Der Bereich der geförderten und Smart-Wohnungen spannt sich zwischen 1. OG und 5. OG und ist durch 3 Stiegen erschlossen. Die Wohnungsgrößen und Typen sind weitgehend durchmischt, die Erschließung erfolgt über großzügige innenliegende Gangflächen, die alle mit Tageslicht belichtet werden. Im Erdgeschoß werden 4 Geschäftslokale unterschiedlicher Größe und Ausrichtung angeordnet. Darüber hinaus werden umfangreiche Gemeinschaftsbereiche, die erforderlichen Einlagerungsräume, Pkw- und Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt.

Die Wohnhausanlage zeichnet sich durch direkte Zugänge von der Straße zu den einzelnen Stiegen und eine großzügige und klare Ein- und Ausfahrtslösung für die PKW-Stellplätze in den Untergeschoßen aus. Der Vorplatz, die einprägsame Architektur und die Zugänglichkeit der großzügigen Verkaufsflächen im Erdgeschoß verstärken die Orientierung des Projektes nach außen. Für die Bewohner und deren Besucher stehen Innen und Außen umfangreiche Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Die zentrale Terrasse im 1. OG dient als Verteilerplattform, erleichtert die Orientierung im Gebäude und ermöglicht die gegenseitige Zugänglichkeit aller Treppen auf dieser Ebene. Besondere Aufmerksamkeit verdient der offene Kinder- und Jugendspielbereich im 3. OG, der witterungsgeschützt in Verbindung mit dem angrenzenden Kinderspielraum und mit Sichtverbindung zur Waschküche im 4. OG ein außergewöhnliches Angebot darstellt.

Bauherren:

“Neue Heimat”

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

NEUES LEBEN

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Troststraße 108
1100 Wien

Planung:

Gharakhanzadeh Sandbichler

Architekten ZT GmbH,
Westbahnstraße 26/4,
A- 1070 Wien

Bauaufsicht:

“Neue Heimat”

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Bauführer:

G& M Maier

Bauunternehmung GesmbH
Hirschstettner Straße 19 -21
1220 Wien

2. PROJEKTBE SCHREIBUNG:

Baubeginn: 12.10.2015

Voraussichtlicher Bezugstermin: 4 Quartal 2017

Adresse: 1100 Wien, Troststraße 11, Rissaweggasse 2, Wirerstraße 15 / 15A

Wohneinheiten:

Insgesamt werden 154 Wohneinheiten gemeinsam von zwei Bauträgern:

"Neue Heimat" (78 Wohneinheiten) und NEUES LEBEN (76 Wohneinheiten) errichtet.

Davon sind 79 geförderte Mietwohnungen mit Option Eigentum, 45 geförderte Smart-Wohnungen und 30 freifinanzierte Eigentumswohnungen sowie 4 Gewerbeflächen im Erdgeschoß.

- Kellerabteil
Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum fix zugeordnet. Dieser befindet sich im Kellergeschoß und ist mit dem Lift erreichbar. In den Kellerräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von Gegenständen wie Kleidung, Büchern, etc..
 - Müllraum
Für die Bewohner befindet sich ein Müllraum im Bereich der Garageneinfahrt und ist über die Rissaweggasse zugänglich und einer neben dem Stiegenhaus der Wirerstraße.
Für die Gewerbebetriebe gibt es einen eigenen abgetrennten Müllraum der an den für die Bewohner anschließt.
 - Aufzüge
Auf jeder Stiege befindet sich ein Aufzug, mit dem jedes Geschoß erreichbar ist.
Aus dem ersten Tiefgeschoß erreichen die Kunden die Geschäftsflächen über eine separate Doppelaufzugsanlage
 - Tiefgarage
Die zwei Untergeschosse sind barrierefrei erreichbar.
 - Fahrradabstellräume
Sind im ausreichenden Maß für alle Bewohner in der Anlage im 1. UG und 2. UG vorhanden.
 - Kinderwagenabstellräume
Sind für alle Bewohner in der Anlage im EG sowie verteilt in den Etagen vorhanden.
 - Gemeinschaftsräume
Erstrecken sich in der Rissaweggasse vom 1. OG bis ins 3. OG
 - Waschküche
Rissaweggasse im 4. OG und Wirerstraße im 1. OG
 - Spielflächen
Kinderspielfläche 1.OG
 - Freiraum- Grünbereich
1. OG über den gesamten nicht überbauten Lokalflächen
 - Fluchtleitern
An den Freibereich der Wohnung Wirerstraße 15A, Tops 5 und 8 grenzt eine Rettungsstiege an, diese darf unter keinen Umständen verstellt werden
-
- Jedes Wohnzimmer verfügt über eine TV-Antennensteckdose für Kabelfernsehen UPC, eine SAT Steckdose für die hauseigene Gemeinschafts-SAT/Anlage und eine Steckdose für Telefon, TV oder Internet von A1.
 - Die Schlafräume jeder Wohnung werden mit zwei Leerverrohrungen für Telefon, Internet oder TV ausgestattet.
 - Warm- und Kaltwasserzähler befinden sich in jeder Wohnung, der Heizungszähler am Gang, der Elektrozähler im Keller. (Je nach Anordnung der Wohnung können vereinzelt mehrere Warmwasserzähler pro Wohnung installiert sein)
 - Die Wohnungen sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fernwärmeübergabestation wird im Untergeschoß eingerichtet.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Fundierung:	Stahlbeton Plattenfundamente
Keller:	Außenwände: Stahlbeton
Außenmauerwerk:	Stahlbeton nach statischem Erfordernis Wärmedämmung
Kellertrennwände:	Systemtrennwände
Trennmauerwerk:	Stahlbeton mit Gipskarton Vorsatzschale und Spachtelung
Innenwände:	Gipskartonständerwände
Decken:	Stahlbetonplattendecken, glatt gespachtelt, weiß gemalt
Dach:	Flachdach wärme gedämmt: extensive Begrünung bzw. Dachterrassen
Fassaden:	Fassadendämmplatten lt. Bauphysik mit Dünnputz sowie hinterlüftete Metallfassade in den Obergeschoßen 6-8
Fenster:	Holz-/Alufenster mit Isolierglas, innen weiß außen Farbe nach Wahl des Architekten
Sonnenschutz:	Außen- bzw. Innenjalousien lt. bauphysikalischem Erfordernis (siehe Verkaufsplan)
Wohnungseingangstüren:	Brandhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag nach Erfordernis WK III, Doppelfalz Holzzargen im Laubengang, Metallzargen im Stiegenhaus
Innentüren:	Stahlzargen weiß, Türblatt weiß Tür zu Wohnraum mit Glasfüllung
Bodenbeläge	Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum: Holzboden (lt. Muster) Bad/WC: Bodenfliesen (lt. Muster) Terrassen, Loggien, Balkone: Betonplatten im Kiesbett
Wände:	Bad: glatte keramische Fliesen bis Zargenoberkante (lt. Muster) darüber Wände weiß gemalt WC: Fliesensockel (lt. Muster) darüber Wände weiß gemalt Alle sonstigen Räume: Wände weiß gemalt

4. HAUSTECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Versorgung des Objektes mit Energie für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung wird durch die Fernwärme Wien sichergestellt. Dieses Energieversorgungsunternehmen verrechnet die Wärmekosten auf Basis von Wärmelieferungs-Einzelverträgen, welche direkt zwischen den Nutzern der Nutzungsobjekte und dem Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen werden. Das Gleiche gilt auch für die Kaltwasserverrechnung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral in der Umformerstation im Kellergeschoß der Anlage. Jede Wohnung wird mit Warm- und Kaltwasser versorgt.

- Für die Beheizung der einzelnen Räume sind weiß lackierte Heizkörper in Form von Plattenradiatoren mit innen liegender, nicht sichtbarer Ventileinheit vorgesehen, welche jeweils mit einem Thermostatventilkopf zur Raumtemperaturregelung und einem Entlüftungsventil ausgestattet sind.
- Jeder Wohnraum erhält zur Beheizung mindestens einen Heizkörper, welcher unter oder seitlich neben dem Fenster bzw. Terrassentüren angeordnet ist.
WC, Vorräume und Abstellräume sind nur dann mit einem Heizkörper ausgestattet, wenn dies lt. Wärmebedarfsberechnung notwendig ist.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche in den Gängen der Geschoße situiert sind. (pro Wohnung)
- Die Verbrauchsmessung für das Warmwasser wird durch eigene Warmwasser- Durchflussmengen-zähler durchgeführt, situiert in den jeweiligen Wohnungen. (pro Wohnung)
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizungsabsperrungen in den Gängen der Geschoße, Absperrventil Warmwasser je nach Anordnung in Bad, WC, Vorraum oder Küche hinter Hahntüre im Schacht situiert.

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz der Stadt Wien.
- Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser wird durch eigene Kaltwasser-Durchflussmengen-zähler durchgeführt (Ausführung/Situierung wie Warmwasser).
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen (gemeinsame Situierung mit Absperrventil Warmwasser).

Sanitär-Ausstattung:

Jede Wohnung ist grundsätzlich mit einer WC-Einheit, einer Badewannen- und einer Waschtischeinheit ausgestattet.

In jeder Wohnung befinden sich eigene Anschlüsse für eine Waschmaschine.

In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche und Geschirrspüler vorhanden.

- Badewanneneinheit:
 - Weiße Kunststoffeinbaubadewanne, Größe ca. 180/80 cm, Badewannenab- bzw. überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
 - Badewannenfüll- und Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause sowie Wandbrausehalter
- Waschtischeinheit/Bad:
 - Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, Breite ca. 60cm
 - Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
 - Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel
- Waschmaschinenanschluss:
 - Kombiniertes Waschmaschinenanschluss mit Ablaufsiphon in UP-Ausführung mit Nirosta-Abdeckplatte und Schlauchanschluss sowie Kaltwasserabsperrventil mit Schlauchanschlussmöglichkeit

- WC-Einheit:
 - Wandhänge-Tiefspülklosett aus weißer Sanitärkeramik
 - WC-Sitzbrett aus Kunststoff, mit Deckel, Farbe weiß
 - Unterputz-Spülkasten aus Kunststoff, schwitzwasserisoliert und geräuscharm, mit Zwei-Mengen-Spültechnik
- zweite WC-Einheit nur in Maisonettwohnungen
- Sanitäranschluss in Küchen/Wohnküchen oder Kochnischen:
 - Eckventil für Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Kombinationseckventil für Kaltwasser mit Schlauchanschlussmöglichkeit für Geschirrspüler
 - Abwasseranschluss für Abwäsche, Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon der Abwäsche (Siphon mit GS-Anschluss ist durch Mieter beizustellen)
 - Sanitärverrohrung auf Putz, daher Situierung der Anschlüsse für kurze Längen nach links oder rechts im Nachhinein ohne Stemmarbeiten durch Verlängerung der Rohre leicht änderbar.
Abflussleitungen werden teilweise horizontal Aufputz geführt, dies erfordert Arbeitsplattentiefen von 70 cm (gemäß Vergabeplan)
- Aussenbereiche:
 - Bei allen Terrassen, Loggien und Balkone größer 20 m² wird ein frostsicheres Kaltwasser-Auslaufventil, welches über die Kaltwasser-Wohnungszuleitung gespeist und gezählt wird, vorgesehen.

Wohnungslüftung:

Die erforderliche Frischluftnachsaugung erfolgt über entsprechende Luftfeuchtigkeitsgesteuerte Schalldämmlüfter im Bereich der Fensterelemente, sodass eine ständige, hygienisch erforderliche und komfortable Wohnungslüftung sichergestellt ist.

Die Entlüftung der Bäder und WCs erfolgt je nach Einbaumöglichkeit über Unter-/Aufputz-Einzelventilatoren. Die normgerechte Bedarfslüftung gemäß ÖNORM wird wie folgt gewährleistet:

- WCs: Abluftventilator einstufig, geschaltet über Raumlicht, mit Nachlaufrelais
- Bäder: Abluftventilator einstufig, Grundlüftung geschaltet über eigenen Schalter
- Küchen / Kochnischen: Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug DN 160 mm

Elektroinstallationen:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch Wien Energie. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom/Von der Mieter/in ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen das die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Folgende Elektroausstattung in den Wohnungsbereichen ist standardmäßig vorgesehen:

Wohnungsverteiler im Vorraum oder Abstellraum angeordnet.

Wohnküchen (Wohnzimmerbereich):

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter bzw. Wechselschalter, über 30 m² ein zusätzlicher Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schukosteckdosen
- 2 Doppel-Schukosteckdosen (oder 2x 3fach je nach Platz)
- 1 TV-Antennensteckdose für KABEL-TV
- 1 TV-Antennensteckdose für SAT-Anlage
- 1 Mediensteckdose von A1

Schlafräum:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für TV

Küchenbereich:

- 1 Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter
- 1 Wandauslass im Arbeitsbereich (direkt geschaltet)
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 2 Doppel-Schukosteckdosen im Bereich der Arbeitsfläche
- 1 E-Herdanschlussdose (Herdanschlusskabel mit ca. 1,5 m Überlänge)

Bad:

- 1 Deckenauslass mit 1 Ausschalter
- 1 Wandauslass über Waschbecken
- 1 Feuchtraumsteckdose UP neben Waschtisch
- 1 Feuchtraumsteckdose UP für Waschmaschine
- 1 Schukosteckdose
- 1 AbluftventilAuslass mit Kontrollschalter

WC:

- 1 Wandauslass mit 1 Ausschalter
- 1 AbluftventilAuslass über Lichtschalter

Abstellraum:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter

Vorraum:

- 1 Wohnungsverteiler, UP-Ausführung, mind. 2-reihig (Je nach Wohnungsgrundriss auch im AR möglich)
- 1-2 Deckenauslässe über Aus-, Wechsel- bzw. Kreuzschalter
- 1 Wohnungssprechstelle der Torsprech- und Türöffneranlage mit Türöffnertaster und eingebautem Doppelton (Etagenruf)
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss
- 1 Schukosteckdose
- 1 Klingeltaster vor der Eingangstür
- 1 Reinigungssteckdose

Zwischengang (Flur) oder Treppenaufgang:

- 1-2 Wand- oder Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1 Wandauslass bei Stiege (separat geschaltet)
- 1 Schukosteckdose

Loggia, Balkon, Terrasse:

- Deckenauslass oder Wandauslass
- 1 FR-Steckdose UP

Schaltermaterial (lt. Muster):

Ungefähre Situierung der angeführten Lichtauslässe, Steckdosen etc. siehe Verkaufsplan

In jedem Wohnraum befindet sich ein batteriebetriebener Brandmelder.

Der/Die Mieter/in ist verpflichtet, die Brandmelder innerhalb des Mietobjektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

Telefonie/Internet:

Betreffend Telefonie / Internet bestehen folgende Möglichkeiten:

- *Anbieter Telekabel („Priority“):* Die Kabel der Firma Telekabel werden in die Wohnungen verlegt und können auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/der Mieters/Mieterin in eine der vorgesehenen Leerverrohrungen verlegt werden.
- *Anbieter Telefon:* Verkabelung bis zum IT-Verteiler im Vorraum oder Abstellraum vorhanden. Über die installierte Leerverrohrung ist eine Verkabelung zu den einzelnen Auslässen im Zimmer/Wohnzimmer auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/der Mieters/Mieterin möglich.
- *Sonstige Anbieter:* über das Telefonnetz der Post möglich, sonst wie vor.

TV/SAT:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

- Telekabel: Über die Telekabel Wien können gegen die entsprechenden Anschlussgebühr die angebotenen Programme empfangen werden.
- SAT: Für die komplette Wohnhausanlage wird eine SAT-Anlage (Astra, Türksat) errichtet. Die Verkabelung wird bis in die Wohnung zur TV-Dose im Wohnzimmer installiert.
- Die TV- und Radioprogramme des österreichischen Rundfunks können grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse empfangen werden.
- Mittels Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden. Die Receiver sind vom Mieter/von der Mieterin zu erwerben.

Allgemeininstallationen-Elektro:

Zugang Wohnhäuser:

Die Schaltung der Außenbeleuchtung für die Gehwege erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter.

Stiegenhäuser:

Die Schaltung der Stiegenhausbeleuchtung im Erdgeschoß erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion, die restlichen Geschoße werden über Treppenhaustaster mit Zeituhr geschaltet.

Zugang Garage:

Beleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Waschküche

Rissaweggasse 4.OG:

2 Waschschleudervollautomaten, 2 Wärmepumpentrockner, 1 Elektronisches Karten – Kassiersystem, 1 Mehrzweck-Waschtrog aus Nirosta, Kalt, und Warmwasserzähler (von FWW beigestellt)

Rissaweggasse 2.OG:

Trockenraum ohne Geräte

Wirerstraße 15:

1 Waschschleudervollautomaten, 1 Wärmepumpentrockner, 1 Elektronisches Karten – Kassiersystem, 1 Mehrzweck-Waschtrog aus Nirosta, Kalt, und Warmwasserzähler (von FWW beigestellt)

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der Mieter/in selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter/innen überreicht.

Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Bauleitung der NEUES LEBEN eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe des Wohnbauförderungsgesetzes und der Bauordnung möglich.

Konstruktive Änderungen bzw. Änderungen an der Fassadengestaltung sowie z.B. Fenster, Geländer, etc. sind ausgeschlossen.

Die Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt für die Baumeisterarbeiten über den beauftragten Generalunternehmer. Die weiteren Professionistenleistungen sind über den vom Generalunternehmer jeweils beauftragten Subunternehmer direkt abzuwickeln, die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch den Generalunternehmer vorgenommen.

Voraussetzung dafür ist jedoch eine rechtzeitige Information an den Generalunternehmer.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baubehörde, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt berechtigt eine angemessene Aufwandsentschädigung zu verlangen.

Es gilt als vereinbart, dass die NEUES LEBEN für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und NEUES LEBEN ist ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den bauseits beauftragten, ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Verkaufsplänen und dieser Baubeschreibung gelten die Angaben der Baubeschreibung.

Schon jetzt weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei Sonderwünschen um „Nicht ersatzpflichtige Investitionen“ im Sinne des § 10 MRG bzw. § 20 WGG, Abs.5 handelt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann NEUES LEBEN die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes begehren.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und/oder behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Adressen des/der Eigentümer/in nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten bekannt gegeben werden müssen.

INFORMATION ZU SONDERWÜNSCHEN

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende zusätzliche Informationen zu geben:

Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Firmen:

Bauherr: **NEUES LEBEN**
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Troststraße 108
1100 Wien

Planung: **Gharakhanzadeh Sandbichler**
Architekten ZT GmbH,
Westbahnstraße 26/4,
A- 1070 Wien

Bauaufsicht:

„Neue Heimat“
Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Hr. Strohmayer (martin.strohmayer@nhg.at)
Tel.: 01/401 09-1023, Fax DW 777

Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen:

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen etc.), bedürfen der Kenntnisnahme des Planverfassers, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.

- a) Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist von Ihnen sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eventuelle nötige Korrekturen der Heizkörperdimensionierung zu veranlassen.
- b) Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig. Die Deckenauslässe können jedoch aus statischen Gründen nur „Auf-Putz“ verlegt werden!
- c) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken und Fliesenbeläge an den Wänden in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelhafte Konvektion sein kann.
- d) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken und Fliesenbeläge an den Wänden in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelhafte Konvektion sein kann.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. – Gleiches gilt für Einbaumöbel. Diese sollten mit etwas Abstand zur Wand und ausreichenden Belüftungsmöglichkeiten montiert werden.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und nicht notwendigerweise ein Mangel sind.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei drei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

BAUSTELLENORDNUNG

Wir ersuchen um Verständnis, dass aus Sicherheits- und Haftungsgründen während der Errichtung der Wohnhausanlage das Betreten der Baustelle und die Beschäftigung baufremder Professionisten **nicht gestattet** sind.

SONSTIGES

Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten.

Für die vertraglich vereinbarten Leistungen und Ausführungen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN, soweit diese bedungen sind. Für die genaue Einhaltung des Fertigstellungstermins kann keine Gewähr gegeben werden.

GEWÄHRLEISTUNGSFRIST

Die Gewährleistungsfrist der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre. Vor Ablauf dieser Haftzeit wird eine Begehung der Wohnhausanlage erfolgen, bei der allfällige Mängel, welche während der Haftzeit auftreten, besichtigt und anschließend, so diese einen Mangel im Sinne der Gewährleistung darstellen, kostenlos behoben werden. Der Termin für diese Begehung wird den Bewohnern zeitgerecht angekündigt werden.

VERSICHERUNG

Für die Wohnhausanlage wurden von der NEUES LEBEN folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht- Sturm- und Leitungswasserschäden. Für darüber hinausgehend mögliche Vorfälle (Wohnungsausstattung, Diebstahl, Glasbruch, Elektrogeräte) empfehlen wir den Abschluss einer Haushaltsversicherung durch den Wohnungswerber.

FINANZIERUNG

Die Wohnhausanlage wird durch ein Darlehen des Landes Wien, ein Bankdarlehen und aus Eigenmitteln (Grund- und Baukostenbeitrag) der Wohnungswerber errichtet. Auf die Möglichkeit eines Eigenmittlersatzdarlehens und einer Wohnbeihilfe wird hingewiesen.

KOSTEN

Die Gesamtbaukosten der Wohnhausanlage bzw. die Höhe der Beträge für die Eigenmittelaufbringung sind aufgrund derzeit vorliegender Preise ermittelt und werden nach Vorliegen der Schlussrechnung endgültig verrechnet. Ebenso wurde die monatliche Belastung der Wohnung auf Grund derzeitiger Finanzierungs- und Darlehensbedingungen errechnet. Für die Betriebskosten werden ab Bezug der Wohnung Akontobeträge vorgeschrieben. Die Abrechnung dieser Akontozahlungen erfolgt jährlich.

NEUES LEBEN

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
Troststraße 108
1100 Wien

Wien, im Juli 2016