

# the one

## home above

Modecenterstraße 20

1030 Wien

**Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung  
Geschäftsfläche EG  
OG1 und OG 2**

Angaben vorbehaltlich

Änderungen und Druckfehler



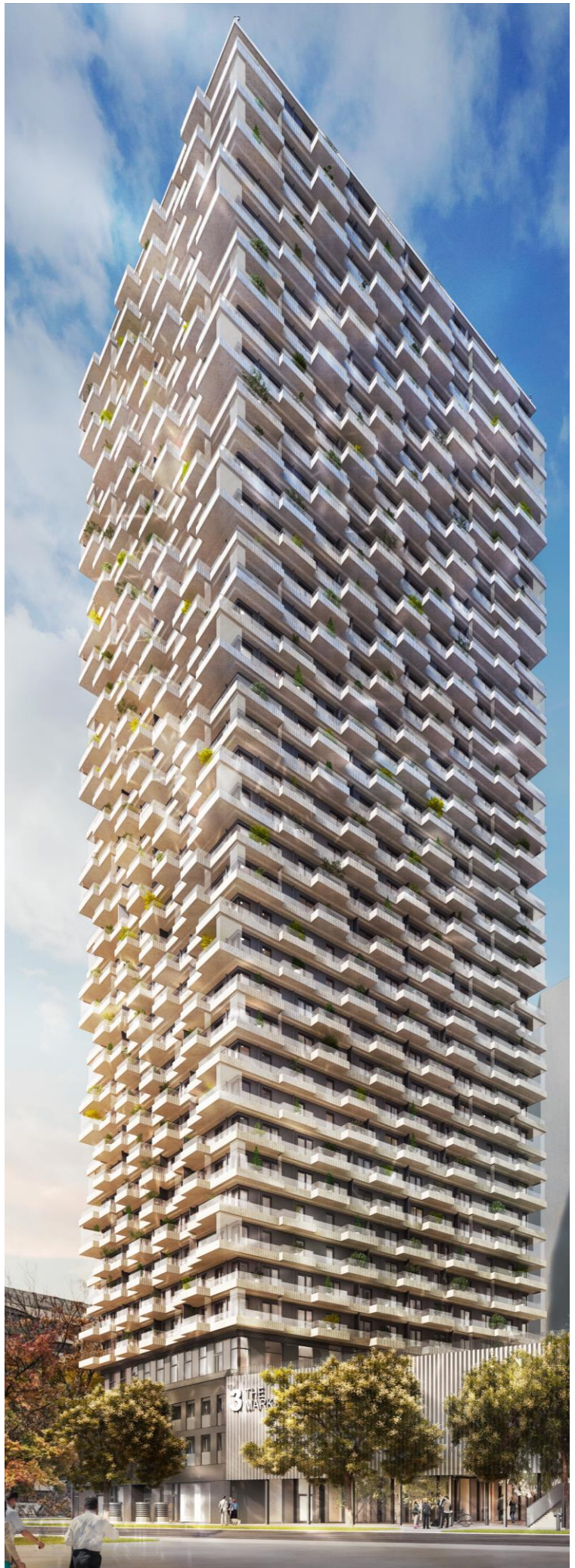
NEUES  
LEBEN

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

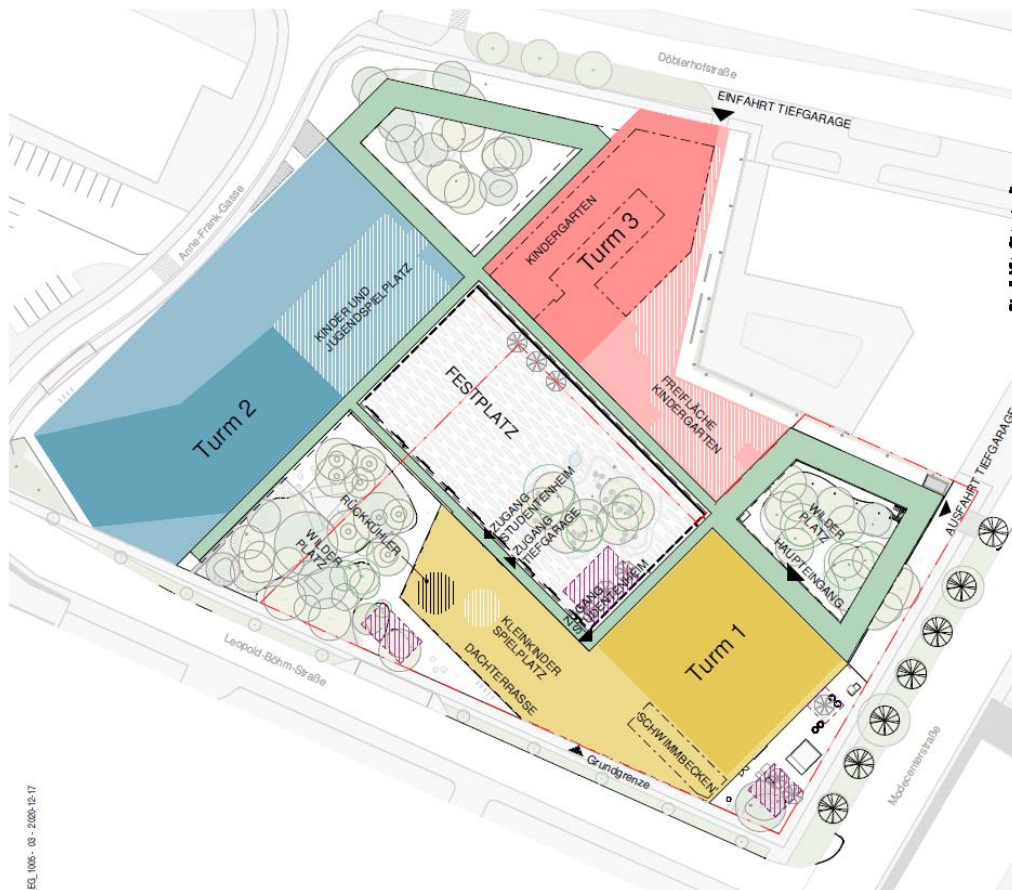
BAB – Geschäftsfläche EG, OG 1 und OG 2  
Stand: 20.01.2022 – Rev. I



# 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 Modewergerstraße 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 Modewergerstraße 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 Jugendspielbereich 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

	<b>Turm 1 „the one“</b>	<b>Turm 2</b>	<b>Turm 3</b>
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 PROJEKTBESCHREIBUNG 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) AUSSTATTUNG MÜLLRAUM

Bauteil	Beschreibung
Bodenbelag	Gussasphalt mit Blechhochzug
Wände	Einfarbig gemalte Betonwände bzw. gedämmt wo bauphysikalisch erforderlich; Rammenschutz 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) 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 Durchfahrtshöhe 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.c) 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.d) FAHRRADARKADE

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-Fertigteilerüst 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.e) 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 Einheiten 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 Zinktitan/Aluminium/Uginox und Edelstahl (bei allen ständig feuchten Bereichen) hergestellt.

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

## **2.f) 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 und Wärmemengenzähler befinden sich in der Einheit. Mittels Funk ablesbare Zähler.

### **TRINKWASSER**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Abrechnung von Wasser, einschließlich Abwasser, erfolgt einheitsweise nach Verbrauch. Wasserzähler in den Einheiten. 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 einheitsweise 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.



# the one

## **KÄLTE**

Über Rückkühlgeräte auf dem Sockeldach (OG3) und die Kältemaschine im UG1 wird die Kälteversorgung von den 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 Geschäftsfläche in der Geschäftseinheit.

## **LÜFTUNG**

Kontrollierte und temperierte Zu- und Abluft in den Erdgeschosslokalen.

Abluft über Nasszellen Zuluft über Fenster in den Lokalen OG 1 und OG 2

Küchenlüftung in den Lokalen TOP 3 und TOP 201 (ST2).

## **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 Einheit geführt (Übergabepunkt), siehe hierfür „AUSSTATTUNG DER GESCHÄFTSEINHEIT – ELEKTRO“

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

## **2.g) 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.

# the one

## **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 Hindernisbefeuersanlage zu errichten.

## **MULTISCHLÜSSELSAFE**

Aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen werden Generalschlüssel für entsprechend zugeordnete Bereiche im Schlüsseltresor aufbewahrt. Der Generalschlüssel sperrt auch die Geschäftseinheiten. 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.

# the one

## **BLITZSCHUTZ**

Eine Blitzschutzanlage ist nach Vorschrift errichtet.

## **OBJEKT-FUNKANLAGE**

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.h) 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 GESCHÄFTSEINHEIT

### 3.a) BAU

Bauteil	Beschreibung
Boden	roh;
Wand	Gipskarton oder Stahlbeton gespachtelt und gemalt weiß; Revisionstürchen nach technischer Erfordernis;
Decken	Gipskarton oder Stahlbeton gespachtelt und gemalt weiß; Sprinklerköpfe und Rauchmelder nach Behördlichen Vorschriften; Revisionen nach technischer Erfordernis;
Fenster und Außentüren	Pfosten-Riegel bzw. Alu-Portalkonstruktion mit Fix- Dreh- oder Dreh-Kipp Funktion; Farbe lt. Farbkonzept;
Sonnenschutz	Innenliegender Sonnenschutz nach Anforderungen Bauphysik; Nachrüstung von elektrischen Außensonnenschutz (Fabrikat Vorgabe AG)

### 3.b) HAUSTECHNIK

Bauteil	Beschreibung
Heizung	Möglichkeit des Ausbaus von Heizkörpern ab Übergabepunkt im Lokal;
Kühlung	Möglichkeit des Ausbaus von Innengeräten ab Übergabepunkt im Lokal;
Lüftung	Möglichkeit des Ausbaus von Zu- und Abluftleitungen ab Übergabepunkt im Lokal;
Küchenlüftung	Möglichkeit des Ausbaus von Küchen-Abluftleitungen ab Übergabepunkt im Lokal (nur in TOP 3 und TOP 201 (ST2));
Wasser	Möglichkeit des Ausbaus von Warm- und Kaltwasserentnahmestellen ab Übergabepunkt im Lokal;
Abwasser	Übergabepunkt – Aufstandsbogen im Lokal;
Wasser im Außenbereich	Eine Frostsichere Außenarmatur Kemper-Ventil (Lage der Schanigärten ausschließlich lt. Dienstbarkeitsvertrag)
Sprinklerung	Sprinklerung über Sprinklerköpfe in der Decke in den Einheiten unter dem Turm; Bei Ausbau von weiteren Deckenebenen (z.B. abgehängte Decken) sind die zusätzlichen Ebenen mit der Sprinklerung zu versorgen; Ein Verhängen, Verdecken oder eine Manipulation ist nicht gestattet; Die Sprinklerköpfe sind für Wartungszwecke zugänglich zu machen;

### 3.c) ELEKTROTECHNIK

Bauteil	Beschreibung
Strom	Möglichkeit des Ausbaus von Elektroinstallationen ab Übergabepunkt im Lokal;
Medienleitungen	Möglichkeit des Ausbaus von Medien-Installationen ab Übergabepunkt im Lokal;
Brandmelder	Brandmelder nach behördlichen Auflagen an der Decke; Bei Ausbau von weiteren Deckenebenen (z.B. abgehängte Decken) sind die zusätzlichen Ebenen den Vorschriften entsprechend mit Brandmeldern zu versehen;
Außenraum (Schanigraten lt. Dienstbarkeitsvertrag)	1 E-Anschluss pro Schanigarten;

## **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 das das gesamte Bauwerk zulässigen Toleranzen (Längenangaben, Ebenheiten, Flächen, Spannungs- und Schwindrissbildungen und dergl.) unterliegt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger unter den Voraussetzungen des Kaufvertrages 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 gezählt 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 gezählt 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 gezählt und von dem entsprechenden Mieter der Werbeflächen getragen.

### **4.g) LEITUNGSFÜHRUNG UND WARTUNG**

# the one

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

Die Wartung der sicherheitstechnischen Anlagen in den Einheiten (Sprinkler, Brandschutzklappen der Lüftungen etc.) ist ausschließlich durch Fachpersonal im Auftrag der Hausverwaltung durchzuführen. Der Zugang zur Einheit 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 Geräusentwicklung zu erwarten. Gleichfalls ist bei der Möblierung und Begrünung der Außenflächen 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 Brandwerts für alle drei Türme.

# the one

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

Wien am

---

Für den Lokalwerber