

**BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**  
**1220 WIEN, Adelheid-Popp-Gasse 6, 6A, 6B**  
**„WOHNHAUSANLAGE“**

**„OASE 22+“**

**OASE.inklusiv: Baugruppe auf Mietbasis / Mietwohnungen**



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

Der Bauplatz befindet sich in der Adelheid-Popp-Gasse in Wien 22, zwischen den beiden S-Bahn Stationen Erzherzog-Karl-Straße und Hirschstetten. Mit dem Fahrrad ist man in sechs Minuten bei der U2 Aspernstraße, „vor der Tür“ hält der 95A, der zwischen Aspern Nord und der Erzherzog-Karl-Straße fährt. Bei den Naherholungsgebieten Mühlwasser und der Alten Donau ist man in 10 Minuten.



**NEUES  
LEBEN**

GEMEINNÜTZIGE BAU-, WOHN- UND  
SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN.M.B.H.

## **Allgemeine Kurzbeschreibung :**

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

### **OASE.inklusiv**

Unter dem Motto „inklusiv, gemeinschaftlich, leistbar“ soll die „OASE.inklusiv“ zu einem Ort werden, der Menschen unabhängig von ihrer Herkunft und sozialen Stellung ein Zuhause bietet. Von Anfang an werden zukünftige BewohnerInnen durch die partizipative Planung der Wohnungen und Gemeinschaftsräume miteinbezogen. Wichtig in der Nachbarschaft ist eine gute Durchmischung nach Haushaltsformen und Altersstruktur sowie eine generationenübergreifende und sozial nachhaltige Gemeinschaft. So sollen junge Erwachsene, ältere Alleinstehende und Familien genauso ein Zuhause finden, wie geflüchtete syrische und irakische Familien mit positivem Aufenthaltsbescheid, die vom Verein „neunerhaus“ im Neubauprojekt betreut werden.

## **Beschreibung des Bauwerkes:**

Nutzungseinheiten: gesamt 81 Wohnungen, davon 27 SMART-Wohnungen

Wohnnutzfläche: ca. 5.895,00 m<sup>2</sup>

Baubewilligung: MA 37/526750-2018-1

Die nachstehend angeführten Räume sind in den Übersichtsplänen farblich 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: 52 Stellplätze im Untergeschoß, Zu- und Abfahrt über die angrenzende Gemeinschaftsgarage mit mehreren Ein- und Ausfahrten. Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung.

Müllräume: 2 Müllräume im EG, vom Außenbereich zugänglich

Kinderwagenabstellräume: gemäß Übersichtsplan im EG der Gebäudetrakte ON 6 und ON 6B

Fahrradabstellräume: gemäß Übersichtsplänen im EG der Gebäudetrakte ON 6 und ON 6B und ein Raum im Untergeschoß von ON 6.  
Nicht überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten im Freien.

Gemeinschaftsräume EG: Flexibel bespielbarer Gemeinschaftsraum mit Galeriegeschoß und angrenzendem Bereich für die vorbereitete Nachrüstung einer Gemeinschaftsküche.  
Bewegungsraum mit Sanitäräumlichkeiten sowie Ruhebereich mit Fläche für optionale Nachrüstung einer Gemeinschafts-Sauna.  
Werkstattbereich mit angrenzenden Lagerräumlichkeiten.

Gemeinschaftsräume OG: Dachpavillion im 2. OG mit vorgelagerter Dachterrasse

Waschküche: gemäß Übersichtsplänen im EG neben dem Gemeinschaftsraum, die Nutzung erfolgt über Abrechnung mit „NFC-Funktion“

## **Technische Beschreibung des Bauwerkes:**

Außenwände:	Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen in Verbindung mit einer Vollwärmeschutzfassade
Wohnungstrennwände:	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 (erkennbar durch Vermerk im Vergabeplan)
Fußbodenaufbau:	Trittschalldämmplatten, Estrich (schwimmend)
Stiegenhäuser:	Haupt-Stiegenhäuser aus Stahlbetonstiegen mit Fliesenbelag aus Feinsteinzeug
Wohnungs-Innenstiegen:	Leichtbaustiegen aus Holzwerkstoff mit Belag passend zum Laminatboden und einseitig angebrachtem Handlauf
Dachkonstruktion:	Flachdach teils extensiv begrünt, teils bekies
Fenster-u. Fenstertüren außen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung entsprechend bauphysikalischer Vorgabe, Farbe innen und außen weiß. In Fensterkonstruktion situiertes Zuluftelement für die Gewährleistung der Frischluftzufuhr bei geschlossenen Fenstern (1 Stück/Wohnung)
Sonnenschutz:	Sämtliche Wohnungsverglasungen werden mit innenliegenden Jalousien ausgestattet.

## **Ausgewählte Wohnungen mit barrierefreien Bädern:**

Betrifft folgende Wohnungen: ON 6 – TOP 03  
ON 6 – TOP 15  
ON 6B – TOP 11

Die Badezimmer dieser Wohnungen erhalten abweichend von der Standard-Badezimmerausstattung eine Sanitärmöblierung, welche sich an den Mindestvorgaben der ÖNORM B1600 orientiert. Es werden jedoch Badewannen und keine Duschen installiert.

Abweichungen von der Standard-Badezimmerausstattung:

- Unterfahrbare Waschtisch mit behindertengerechter Armatur
- Behindertengerechter Toilettensitz, wandhängend mit Haltegriffen
- Haltegriff bei Badewanne

Im Sinne der verbesserten Barrierefreiheit gibt es bei diesen Wohnungen keine räumliche Trennung zwischen WC und Badezimmer.

## **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:	keramischer Belag im Fliesenformat 20 x 20 cm und Farbe gemäß Bemusterung, <u>nur im Spritzwasserbereich der Badewanne im Badezimmer</u> , restliche Wandflächen gespachtelt mit Dispersionsanstrich weiß ( <i>die verfliesen Spritzwasserbereiche sind <u>nicht</u> im Detail aus den Vergabeplänen ersichtlich!</i> ).

### **Bodenbeläge:**

Laminat:	Wohnzimmer, Zimmer, Küche, VR, AR, Flur Produkt gemäß Bemusterung
Fliesen:	Bad und WC keramischer Belag im Fliesenformat 20 x 20 cm und Farbe gemäß Bemusterung.
Terrassen, Loggien, Balkone:	Betonplatten im Splittbett

### **Geländer, Abtrennungen, Zäune etc.:**

Terrassen, Loggien, Balkongeländer:	Stahl-Stabgeländer feuerverzinkt, teilweise in Kombination mit Betonbrüstungen, ebenerdiger Bereich teilweise Maschendrahtzaun
Terrassen, Loggien, Balkontrennwände:	Stahlrahmen und Blechfüllung feuerverzinkt in Höhe gemäß Verkaufsplan ( Höhe kann stellenweise geringfügig abweichen ). Seitliche Loggienabschlüsse zum Teil aus nicht offenbaren VSG-Sicherheitsverglasungen in Milchglasoptik.

### **Ver- und Entsorgung:**

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

## **TV / IT / Telekommunikation:**

SAT - Anlage (Astra und Eutelsat) mit betriebsfertiger SAT-TV-Dose im Wohnzimmer/Wohnküche.  
Der Receiver für die SAT-Anlage ist nicht Teil der Ausstattung.

Anschlussmöglichkeit für Magenta-Dienstleistungen, Internet über Wien Energie oder A1-Telekommunikationsdienste über Mediendose und Leerverrohrung in die Zimmer (Ausführung gemäß der im Vergabeplan angeführten Elektroplanung). Die Herstellung der Anschlussdose erfolgt durch den Anbieter.

Alle zusätzlichen Leistungen von Magenta, Wien Energie 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 über Thermostatventile, die am Heizkörper montiert sind und eine individuelle Raumtemperierung gestatten.
- 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 keine Handwaschbecken vorgesehen.  
Mechanische Abluft über Ventilator mit Nachlaufrelais.
- Bad: Waschbecken: Keramik weiß mit Mischbatterie  
Einbauwanne: ca. 170/75 cm  
Brause-Mischbatterie, Brausegarnitur bei Badewanne  
Waschmaschinenanschluss über eigenen Anschluss oder über ein Doppelspindelventil beim Waschtisch.  
Mechanische Abluft über zweistufigen Ventilator mit Grundlastabsaugung.
- Küche: Aufputz-Installation für Kalt- und Warmwasser samt Ablaufleitung  
Doppelspindelventil für Anschluss eines Geschirrspülers.  
Eine Steckdose für den Anschluss einer Umluft-Dunstabzugshaube ist vorhanden, die Installation eines Abluftdunstabzugs ist nicht möglich!

## **ELEKTROINSTALLATIONEN:**

**Nachfolgend angeführte Elektroinstallationen der jeweiligen Räume stellen hinsichtlich Anzahl der Installationsgegenstände einen Richtwert dar. Die tatsächliche Anzahl ist den Eintragungen der Vergabepläne zu entnehmen.**

### ***Generell:***

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

1 Wohnungsverteiler Unterputz für Starkstrom je Wohnung  
1 Unterputzdose mit Deckel für Nachrichtentechnik je Wohnung

### ***Abstellraum, Schrankraum:***

Deckenauslass mit Ausschalter  
Steckdose

### ***Badezimmer, Duschbad:***

Schalter für zweistufigen Ventilator  
Deckenauslass über Schalter  
Wandauslass über Waschtisch direkt schaltbar  
Doppelsteckdose mit Klappdeckel  
Steckdose für Waschmaschine  
Steckdose für Trockner

### ***Loggien, Balkone, Terrassen:***

Wandleuchte  
Lichtschalter (innen)

### ***Eingangsbereich außen:***

Glockentaster

### ***Flur:***

Deckenauslaß mit Aus- oder Wechselschalter  
Steckdosen in Anzahl laut Plan

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

Deckenauslaß mit Aus- oder Wechselschalter  
Steckdosen in Anzahl laut Plan

### ***Vorraum:***

Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, oder Kreuzschalter  
Steckdosen in Anzahl laut Plan  
hörerloser Gegensprechapparat (Audio)

### ***Kochnische, Küche:***

1 Deckenauslass mit Ausschalter  
1 direkter Wandauslass für Arbeitsflächenbeleuchtung  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank  
1 Steckdose für Umluftdunstabzugshaube  
Steckdosen über Arbeitsplatte in Anzahl laut Plan

**WC:**

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

**Wohnzimmer:**

Deckenauslässe mit Ausschaltern (tlw. Wechsel- oder Kreuzschalter) laut Plan  
Mind. 2 Doppelsteckdosen bzw. laut Plan  
Einzel-Steckdosen laut Plan  
1 SAT-TV-Steckdose  
1 Leerdose für Nachrichtentechnik

**Zimmer:**

Deckenauslass mit Ausschalter  
Doppel-Steckdosen laut Plan  
1-fach-Steckdosen laut Plan  
Leerdose für Nachrichtentechnik

**Die tatsächliche Elektro-Ausstattung kann geringfügig abweichen, es gelten vorrangig die Installationsangaben im Vergabeplan mit Eintragung der E-Symbole**

**Wir behalten uns allfällige Änderungen der Bauausführung oder Ausstattung vor.**