



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Mietwohnungen

1100 Wien, Susi Nicoletti Weg 2-6

Ein Projekt von



1 ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Auf der Projektliegenschaft mit insgesamt ca. 14.574 m² Grundstücksfläche wird eine moderne Wohnanlage mit in Summe 331 Wohnungen errichtet.

Am Bauplatz 2 entstehen 119 frei finanzierte Mietwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche wie Loggien, Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoß werden zudem einen Eigengarten haben.

Im Keller- sowie im Erdgeschoß befinden sich die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, die Einlagerungsräume, sowie die Haustechnikräume.

Im Kellergeschoß situiert ist die Tiefgarage mit in Summe 183 Autoabstellplätzen. Die Zufahrt wird über die Laaer-Berg Straße erfolgen.

Die Müllräume befinden sich im Erd- bzw. im Kellergeschoß und sind vom Innenhof bzw. vom Stiegenhaus aus zugänglich.

Die Planung der Gestaltung des großen Innenhofes mit seinen Kleinkinderspielplätzen sowie des an die Bauplätze angrenzenden, großzügigen Jugendspielplatzes hat ein Freiraumplaner übernommen.

Das Wohngebäude wird in moderner, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen einer Niedrigenergiegebäudehülle entsprechen. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

2 ENERGIEAUSWEIS (Stand Einreichplanung)

Für das Wohngebäude wurde ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB: 26,41 (Klasse B)

fGEE: 0,837 (Klasse A)

3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis.
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschoßdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Stiegenanlagen	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Innenwände	Trockenbau. 1-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen.
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 250 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen.
Flachdach	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Fassade	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen. ggf. mit gestalterischen Elementen

4 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Trafoanlage lt. Bedarf
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Wärmeerzeugung	Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz mittels Energie-Contracting
Warmwassererzeugung	Warmwassererzeugung durch die Fernwärme mittels Energie-Contracting Fußbodenheizung, im Badezimmer zusätzlich ein Badheizkörper
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz
Regenwasserentsorgung	Einleitung über ein Rückhaltebecken (unterirdischer Retentionskanal) in das öffentliche Kanalnetz

5 ALLGEMEINBEREICH

Eingänge, Stiegenhaus, Gänge	Boden: Fliesen (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags. Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt)
Fußabstreifmatten Hauseingang	Fußabstreifmatten bei den Haupteingängen werden flächenbündig ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten (Produkt: zB Scheybal oder gleichwertig).
Briefkastenanlage	Im Außenbereich beim Zugang zu den Stiegehäusern
Liftnanlagen	Anzahl lt. Erfordernis.

	<p>Kabinengröße 8 Personen; behindertengerecht nach Wr Bauordnung Wände lackiert (Farbe lt. Arch.) Portal lackiert (Farbe lt. Arch.) Spiegel lt. Erfordernis Fußbodenbelag wie Stiegenhaus</p>
Tiefgarage	<p>Im Kellergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit in Summe 183 PKW Stellplätzen, welche über eine Rampe befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit eigenem Schlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung innen: Seilzug)</p> <p>5 E-Tankstellen (3,4 kW Steckdose zur Ladung von Elektro-Autos – keine Schnellladung). Die Abrechnung wird an den jeweiligen Wohnungszähler geknüpft und erfolgt somit wohnungsweise.</p> <p>Boden: Beschichtung Boden Rampe: Gussasphalt geriffelt Wände: Beton weiß gemalt Markierungen lt. Erfordernis</p>
Einlagerungsräume	<p>Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum. Die Trennwände werden als Holzlatten bzw. Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Vorhängeschloss o.ä.), ausgeführt.</p> <p>Boden: Estrich versiegelt</p>
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	<p>Boden: Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt</p>
Müllräume	<p>Boden: Gussasphalt Wände: Beton weiß gemalt; Anprallschutz</p>
Technikräume	<p>Boden: Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt</p>
Beleuchtung Allgemeinbereich	Steuerung über Bewegungsmelder
Beleuchtung Außenbereich	Steuerung über Bewegungs- oder Dämmerungsschalter
Innenhof	<p>Allgemeine Erschließungswege mit Asphalt oder Betonplatten im Kiesbett – gemäß Freiraumkonzept Feuerwehrezufahrt: Rasensteine oder lt. Freiraumkonzept</p>
Kleinkinderspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis
Jugendspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis
§ 53 Straße/Fußweg	<p>Lt. öffentlicher Vorgabe bzw. Konzept Straßenplanung. Entwässerung über Kanaleinläufe in den Retentionskanal Beleuchtung: Mastleuchten</p>
Allgemeine Flachdächer	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

6 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3. Sie entsprechen den Brandschutzanforderungen. Type: Dana Dominant 3, doppelt gefälzt, Farbe nach Wahl des Architekten oder gleichwertig
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage und Weitwinkeltürspion Type: Glutz oder gleichwertig
Innentüren	glatte, weiß beschichtete Holztüren (gefälzte Röhrenspanholztürblätter) in Stahlzargen Type: Dana Euroba oder gleichwertig
Beschlag Innentüren	Aluminium – passend zu den Fensterbeschlägen Bad und WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner
Fenster und Fenstertüren	Ausführung in Kunststoff mit Alu-Deckschale, Farbe innen: weiß, Farbe außen: anthrazit 3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischer Erfordernis Grundsätzlich bzw. bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippsbeschlag ausgestattet. Fenstertüren werden als Drehkipptüren ausgestattet. Im EG sind die Beschläge versperrbar. Alle Beschläge in Aluminium. Schalldämmlüfter lt. bauphysikalischer Erfordernis
Sonnenschutz	Im EG: manuell bedienbare Außenrollläden (Aufputzausführung). OG: wo bauphysikalisch erforderlich, manuell bedienbare Innenjalousien DG: elektrisch bedienbare Außenbeschattung (Aufputzausführung) – Raffstore steuerbar mittels Funkfernbedienung
Kühlung DG Wohnungen	Die DG Wohnungen erhalten eine Kühlung mittels Split-Innengeräten.
Parkettboden Vorzimmer, Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; bzw. gemäß Plan	Parkett (Mehrschicht Fertigklebeparkett, Alu-Übertrittschienen wo erforderlich) Type: Scheucher Parkett, Bilaflor 1200, Eiche Sockelleiste: Schweizerleiste
Fliesenboden Bad, WC, Abstellraum; bzw. gemäß Plan	Feinsteinzeug Type: Rako Concept, Farbe grau, Format 33 x 33 cm, Kreuzfuge oder gleichwertig. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Der gesamte Boden der Bäder und WCs sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.

Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Feinsteinzeug sonst Latexanstrich weiß Type: Rako Concept, Farbe weiß matt, Format 25 x 33 cm, Halbverband oder gleichwertig Bad: Fliesen an zumindest 2 Wänden bis ca. Zargenoberkante (Spritzwasserbereich) WC: Fliesen bei Vormauerung WC oder FFOK +120cm In den Bädern wird oberhalb des Waschtisches ein flächenbündiger Spiegel angebracht.
Wände - Decken	Innendispersion weiß gemalt.
Küche	Nobilis-Einbauküche in weiß matt mit Edelstahlgriffen. Kochfeld, E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank: Fa. Leonard Dunstabzugshaube (Umluft): Fa. Faber Spüle: Fa. Franke, Edelstahl Armatur: Grohe Eurosmart Cosmopolitan, chrom

6a AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (LOGGIA, BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	Estrich-Feinbetonplatten glatt in Kiesbett	
Geländer	Flachstahlkonstruktion mit gestalterischen Elementen lt. Konzept Architekt	
Entwässerung	über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder frei abtropfend	
Wasseranschluss	Bei Eigengärten frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn	
Elektroinstallationen	1	Ausschalter für Beleuchtung (innenliegend)
	1	Wand- bzw. Deckenleuchte (lt. Konzept Arch.)
	1	FR –Schukosteckdose
Eigengarten	begrünt mit Rasen Abgrenzung mittels Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch, grün beschichtet; oder Hecke oä. entlang des Fußweges „§53-Straße“ (baubehördlich keine Einfriedungen erlaubt)	

7 HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN – ALLGEMEIN

Waschmaschine	1 Anschluss pro Top entweder im Abstellraum oder im Bad
Anschlüsse Küche (in Ausnahmefällen Aufputz Installation)	Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche
Lüftung Abstellraum, Bad und WC	Lüftung WC: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert vom Lichtschalter mit Nachlaufrelais Lüftung Bäder: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter

	<p>Lüftung Abstellraum mit WM Anschluss: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter</p> <p>Type: Wernig SILENT ECO U 60 (GL), UP, weiß oder gleichwertig</p> <p>Die Abluft wird über Dach geführt.</p>
--	---

7a SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschbecken	Type: Diana Aktiv DI000002001; weiß; Abmessungen 60 x 46,5 cm, oder gleichwertig
Waschbecken-Armatur	Type: Grohe Bauedge, chrom, Einhandhebelmischer oder gleichwertig
Badewanne	Badewanne mit Duschtrennung (Wannenfaltwand) Type: Kaldewei Saniform-plus, Modell 375-1, weiß, Stahl-Email, Abmessungen 170 x 75 cm oder gleichwertig
Badewannen-Armatur (mit Brausestange)	Einhandhebelmisch-Wannen- bzw. Duschtrennung, samt Handbrause, Brauseschlauch und -stange Type: Grohe Bauedge und Grohe Tempesta, chrom, oder gleichwertig
Dusche	Duschtasse mit Duschtrennung aus Kunststoff mit Kunstglas. Type: Kaldewei Sanidusch 396, weiß, Abmessungen 90 x 90 cm oder gleichwertig
Duscharmatur	Einhandhebelmischer, Handbrause und Brausestange Type: Grohe Bauedge, chrom, oder gleichwertig
WC	Wand Hänge-WC Type: Ideal Standard, Eurovit V390601, Tiefspüler, weiß oder gleichwertig
WC-Drückerplatte	Type: Geberit Sigma, weiß oder gleichwertig
WC Handwaschbecken	Type: Ideal Standard, Eurovit V011601, weiß oder gleichwertig Abmessungen: abhängig von Raumsituation
WC HWB Armatur	Kaltwasseranschluss Type: Grohe Bauedge, Standventil, chrom, oder gleichwertig
Badheizkörper	Type: Koralux Linear Classic ER, fix angeschlossen, weiß Abmessungen an Situation angepasst.

7b ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung	Die Allgmeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum im Keller situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Siemens Delta Line, Titanweiß oder gleichwertig

Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt ein Gegensprechapparat zur Ausführung. Farbe weiß
Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteiltern geschaffen – ausgenommen 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich (UPC). Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Nutzer zu tragen.

Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Nutzer zu leisten.

Vor Wohnungseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1	Innenstelle Gegensprechanlage mit Rufertonunterscheidung
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	Mind. 1	Schukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV Anschlussdosen)
	1	Kabel-TV Dose (UPC)
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckt)
	Mind. 1	Einzelrauchmelder
	1	Raumthermostat für Fußbodenheizung
Küchenbereich	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass über Spüle (direkt schaltbar, Dose abgedeckt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	4	Schukosteckdosen in der Küchenzeile

Zimmer	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1-2	Schukosteckdosen sinnvoll situiert (z.B. neben dem Bett)
	1	Schukosteckdose bei Leerdosen situiert
	1	Leerdose für Kabel TV (abgedeckelt)
	1	Einzelrauchmelder
Schrankraum	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
Bad	1	Ausschalter
	1	UP Lüfter; über Lichtschalter
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im AR)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im AR)
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/ oder Duschtasse
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass für Spiegelleuchte (direkt schaltbar)
WC	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im Bad situiert)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Bad situiert)
Gang, Flur	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Lichtschalters
	1	Einzelrauchmelder

8 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Wiener Bauordnung), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge oä. sind sinngemäß und nicht im Mietpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie in den m² Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit) von Plänen, stellen keine Wertveränderung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Mieter keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Die zählerabhängigen Anmeldegebühren für Strom (Wiener Netze), für Warmwasser/Heizung (Energie-Contracting-Unternehmen) sowie Anmeldegebühren für Telefon- und Internet, etc. sind durch den Nutzer selbst zu tragen.

10 PROJEKT BETEILIGTE

Liegenschaftseigentümer	Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft.m.b.H. 1190 Wien, Mooslackengasse 12
Bauträger Totalübernehmer	DWK Alpha Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH 1010 Wien, Löwelstraße 12/10
Generalplaner	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH 1030 Wien, Ungargasse 64-66
Baufirma Generalunternehmer	PORR Bau GmbH - Niederlassung Hochbau Wien 1100 Wien, Absberggasse 47