



GARTENSTADT BECHTOLSHEIM
Wr. Neustadt - Badener Straße 3b
Neubau Wohnhausanlage und Reihenhausanlage
WOHNUNGEN UND REIHENHÄUSER
IN SCHLÜSSELFERTIGER AUSFÜHRUNG

Badener Straße 3b, 2700 Wiener Neustadt

Grundstück .1991/1, KG-23443 Wr. Neustadt, Bezirk Wr. Neustadt - Niederösterreich

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Bauabschnitt 1 - Neubau 65 Wohnungen
Stiege 6 und Stiege 7

Bauträgerschaft
und
Wohnungsvergabe

Atlas gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Triesterstraße 10 / Stg. 4 / 3. Stock
2351 Wiener Neudorf
Tel: 02236 / 22049
email: info@atlas-wohnbau.at

Architektur- und
Ausführungsplanung

kosaplaner gmbh
Aredstraße 29/1
2544 Leobersdorf
Tel: 02256 / 20416
email: buero@kosaplaner.at

Allgemeines - Gesamtprojekt

Das Grundstück wird von unterschiedlicher Nutzung umgeben. Im Norden verläuft ein schmales Betriebsgrundstück zwischen dem Grundstück und der ÖBB-Linie. Westlich sind Baubestände der ehemaligen Kaserne Bechtolsheim vorhanden, die unterschiedlichen Nachnutzungen unterzogen sind. Südlich angrenzend ist ein Geschößwohnbau der WNG. Im Osten wird das Grundstück durch die Badener Straße begrenzt.

Das ehemalige Areal der Kaserne Bechtolsheim für die "Gartenstadt" ist als Wohnen im Park gestaltet, oberirdisch gänzlich autofrei mit großzügig durchgrüntem Außenräumen und teilweise als Freiraum nutzbaren Dachlandschaften.

Es wird eine Siedlungsstruktur geschaffen, die die verschiedenen Bebauungstypologien wie Geschößwohnbau mit integriertem Kindergarten und Reihenhausbebauung, abgestimmt in die heterogene, bebaute Umgebung, integriert.

Unterschiedliche Wohnformen für Bedürfnisse und Anliegen der Bewohner, Wohnungen mit großem Außenraum mit Eigengärten, Balkonen oder Dachterrassen, großzügige und helle Treppenhäuser, optimale Nebenräume und vor allem die großzügig gestaltete verkehrsfreie Durchgrünung dienen zur langfristigen Bindung der Mieter.

Wohnbau und Stellplatzmöglichkeit:

Entlang der nördlichen Grundgrenze wird eine 1-geschoßige Tiefgarage, darüber eine 1-geschoßige oberirdische Garage bzw. Parkdeck (keine internen Fahrbahnverbindungen) situiert. Diese schottet die Gartenstadt von der Gewerbefläche und der Bahnlinie ab. Die Dachfläche der Garage wird begrünt und den Mietern als Schrebergartenflächen zugeordnet bzw. als Carports mit extensivem Gründach ausgeführt.

Parallel zur Garage werden Stiege 6 und Stiege 7 mit laubengangartiger Erschließung angeordnet. Diese Anordnung ermöglicht es, alle Aufenthaltsräume von der Bahnlinie abgewandt und somit nach Süden orientiert anzuordnen. Dieser Baukörper ist 4-geschoßig geplant, im Bereich zur Badener Straße bzw. Nahbereich zum Bahnübergang werden ausschließlich Nebenräume sowie die Rampen der Garagen in das Gebäude integriert. Der 4-gruppige Kindergarten wird im südöstlichen Bereich situiert, um einerseits für die externe Nutzung direkt an der Badener Straße gelegen zu sein und andererseits durch die Wohnbebauung umschlossen zu werden. Die Orientierung des Kindergartens erfolgt so, dass keine Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung, im Besonderen mit der Überbauung der Stiege 1, zu erwarten sind. Die Freiflächen werden von den Wohnungen und der Badener Straße abgewandt und somit nach Süden situiert. Die Ausgänge von den Gruppen sind von den darüber liegenden Balkon- und Loggienflächen der Wohnungen weit abgerückt. Zudem schotten die auf den Gruppenräumen aufgesetzten Rückzugsräume die Wohnungen bestens ab.

Stiege 1, ebenfalls 4-geschoßig geplant, wird entlang der Badener Straße angeordnet. In der Erdgeschoßzone werden zum Straßenraum ausschließlich Nebenräume angeordnet.

Die Durchlässigkeit in der Erdgeschoßzone ist durch eine breite Eingangssituation bis in den Hofbereich gegeben.

Die Stiegen 2 bis 5 sind nur mehr 3-geschoßige Wohnbauten und treppen die Bauhöhen zur im Westen situierten Reihenhausbebauung ab.

Durch die Anordnung der Gebäude um die Wohnstraße entsteht ein attraktiver Freibereich, der zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt. Hier befindet sich der soziale Treffpunkt der Bewohner und wirkt identitätsstiftend als Zentrum für das neue Quartier.

Unterschiedliche Wohnformen für Bedürfnisse und Anliegen der Bewohner sowie großzügige helle Treppenhäuser und optimale Nebenräume dienen zur langfristigen Bindung der Mieter.

Durchwegung und Verkehrskonzept:

Sämtliche PKW-Stellplätze der Wohnhausanlage werden über eine gemeinsame 2-spurige Hauszufahrt an der Badener Straße erschlossen.

Diese Grundstückszufahrt ist zugleich auch Feuerwehzufahrt sowie die Zufahrt für Müllfahrzeuge. Die Abstellfläche für Müllfahrzeuge auf Eigengrund ermöglicht kurze Wege zu den beiden Müllräumen in Stiege 6 und Stiege 7.

Die Stellplätze für die Gesamtanlage (Stiege 1 bis 7 und Reihenhäuser) werden in einer Garage bzw. Parkdeck/Carports untergebracht. Sie erstreckt sich mit Tiefgarage und Garage auf 2 Ebenen entlang der nördlichen Grundgrenze bis an die westliche Grundgrenze. Die Tiefgarage setzt sich auf in südlicher Richtung unterhalb der Reihenhäuser fort. Die Tiefgarage und Garage/Parkdeck werden über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt erschlossen. Nach einer Gittertor-Anlage, welche in diesem Zu- und Ausfahrtsbereich errichtet wird, führen getrennte Rampenanlagen einerseits in die Tiefgarage, andererseits auf die Ebene 0 - Garage/Parkdeck. Im Einfahrtsbereich ist ein Stauraum für 3 PKW auf Eigengrund eingeplant. Die 2-spurige Ein- und Ausfahrt ist an der Grundgrenze zur Badener Straße situiert. Somit bleibt das gesamte neue Wohngebiet autofrei. Lediglich eine Straße, welche für Feuerwehreinsätze zur Verfügung steht, durchzieht die Siedlung und mündet am Nachbargrundstück.

In den Garagen- und Parkdeckabschnitten finden 340 KFZ-Stellplätze, sowie 20 Stellplätze für einspurige KFZ (Motorrad) Platz, von den 340 zur Verfügung stehenden Stellplätzen sind 16 barrierefreie Stellplätze ausgeführt, 261 Garagenplätze und 79 Carportstellplätze.

Die Situierung der Tiefgarage ermöglicht die Errichtung von Reihenhauuskellern, zudem wird der Wohnwert gesteigert, indem direkte Reihenhauzugänge von der Tiefgarage aus möglich sind.

Weitere barrierefreie Ein- und Ausgänge der Allgemeinerschließung bzw. Fluchtwege sind selbstverständlich zusätzlich vorhanden.

Fuß- und Radwege durchziehen die Wohnhausanlage.

Die Reihenzugänge und Wohnhauseingänge sind ebenerdig erreichbar.

Der Müllraum liegt an strategisch leicht erreichbarer Stelle (Entsorgung), im Bereich der Feuerwehrezufahrt, in einem ebenerdig von außen zugängigen Raum der Stiege 7. Fahrradräume sind ebenerdig in die Gebäude integriert und großteils von außen (ohne Treppenhausquerungen) auch direkt zugänglich.

Ein flächenmäßig zusammenhängender Kinderspielplatz ist zentral in einer verkehrsabgewandten Zone gelegen.

Alle Eigengärten sowohl der Reihenhäuser als auch der Wohnungen sind über Allgemeinwege zugänglich.

Somit stehen alle oberirdischen Flächen ausschließlich für Fußläufigkeit und Fahrradverkehr zur Verfügung.

Eine Feuerwehrezufahrt zu allen Gebäudebereichen wird durch die Errichtung einer befestigten „Ringstraße“ gewährleistet. Die Feuerwehrezufahrt beginnt mit der gemeinsamen PKW-Hauszufahrt an der Badener Straße, verläuft entlang Stiege 7 und Stiege 6 bis zu den östlichen Reihenhäusern und zwischen den Reihenhäusern und der Stiege 5 zur südlichen angrenzenden privaten Verkehrsfläche am Nachbargrundstück der „WNG“.

Diese Verkehrsfläche mündet wiederum in die Badener Straße.

Diese befestigten Flächen werden mit Pollern abgeschlossen und somit als Promenade für die fußläufige Haupteinschließung vorgesehen.

An die Wegführungen direkt angeschlossen sind ebenerdig erreichbar die Fahrrad- und Kinderwageneinstellräume.

Allgemeines:

Der west-ost gestreckte 4-geschoßige zusammenhängende Baukörper der Stiegen 6 und 7 schirmt das Quartier gegen die ÖBB-Linie bzw. die angrenzende gewerbliche Nutzung ab.

Aufgrund der Lärmthematik sind der geschlossene Laubengang und Nebenräume wie Kellerabteile zur Bahnseite situiert. Alle Aufenthaltsräume werden an der lärmabgewandten Seite und abseits der PKW-Garage situiert, und sind somit auch an die Grünzonen angeschlossen.

Der Baukörper besteht aus zwei länglichen Gebäuden, die aneinandergereiht errichtet werden. An der Nordseite wird eine Verbindung über Treppenhäuser zur Tiefgarage und Garage hergestellt. Die Treppenhäuser sowie der nordseitige Erschließungsgang bilden für die Wohnungen einen Puffer zur Garage und zur Bahnstrecke in unmittelbarer Nähe.

Die Häuser verfügen über jeweils 4 Vollgeschoße. Es wird nicht zur Gänze unterkellert. Lediglich Nebenräume für die technischen Anlagen werden in der Teilunterkellerung situiert. Die Kellerersatzräume sind in den jeweiligen Geschoßen im Bereich der Treppenhäuser angeordnet. Kinderwagenabstellräume sind ebenfalls in Stiege 7 in jedem Geschoß im Bereich des Treppenhauses platziert. Für Stiege 6 steht ein Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß, sowie in den jeweiligen Geschoßen am westlichen Gangende zur Verfügung.

Die Fahrradräume sind ebenerdig in den Gebäuden integriert und auch von außen direkt zugänglich. Ein Raum für die Betreuung der Wohnanlage ist im Erdgeschoß der Stiege 6 von innen und außen zugänglich eingerichtet.

Die Orientierung der Wohnzone ist süd bzw. südöstlich ausgerichtet. Der Wohnzone sind bei den Erdgeschoßwohnungen Terrasse mit Eigengarten vorgelagert, den Wohnungen im 1. - 3. Obergeschoß Balkone und Loggien.

Ein vorgelagerter konstruktiver Rahmen über dem Erdgeschoß erhöht den Sichtschutz für die privaten Freiräume der Erdgeschoßwohnungen.

Zur Verstärkung der Privatsphäre werden die Terrassen bzw. Balkone nicht direkt aneinandergereiht.

Die Gebäudekonturen erlauben eine maximale Belichtung und Besonnung der Wohnungen. Verschieden Wohnungstypen (keine Nordwohnungen) bieten reichlich Auswahl für verschiedenste Wohnwünsche.

Die Gebäude sind barrierefrei zugänglich, intern werden die Stiegen 6 und 7 mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungen sind barrierefrei anpassbar geplant.

Die Gebäude werden in Ziegelmassivbauweise ausgeführt, Geschoßdecken einschl. der obersten Geschoßdecke werden aus Stahlbeton hergestellt.

Die Beheizung der Wohnanlage, sowohl für die Reihenhäuser als auch für den Geschößwohnbau, erfolgt über Fernwärme. Der Anschluss der Liegenschaft erfolgt auf der Westseite des Grundstückes im Bereich der Tiefgarage und wird in die Stiege 6 (Keller) in einen Technikraum weitergeleitet. Die Wärmeübertragung bzw. Raumheizung wird mit Fußbodenheizung ausgeführt.

Für die Wohnungen und Reihenhäuser gelangt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung zur Ausführung.

Die nachstehende Beschreibung beinhaltet auch Angaben über Allgemeinbereiche, die der gesamten Anlage zur Benützung zur Verfügung stehen und teilweise erst Zug um Zug mit weiteren Bauteilen verwirklicht werden können. Bei Errichtung einzelner Bauteile wird darauf Bedacht genommen, dass die Teilbenützung einzelner Abschnitte (zumindest provisorisch) möglich ist. Für die Erschließung und Versorgung der weiteren Bauabschnitte sind gemeinsame Einrichtungen am Gesamtgrundstück vorgesehen (z.B. gemeinsame Wegführungen, gemeinsame Allgemeinflächen, gemeinsame Ver- und Entsorgungseinrichtungen, allgemeiner Kinderspielplatz etc.). Die Herstellung erfolgt Zug um Zug mit den weiteren Bauteilen, aus diesen Arbeiten heraus kann es insbesondere auch zu Beeinträchtigungen in der Benützung kommen.

Allgemeines - 65 Wohnungen der Stiege 6 und Stiege 7

Baubeginn	Sommer 2020 erfolgt
Fertigstellung und Übergabe	Winter 2022 geplant

Die Vergabe der Wohneinheiten erfolgt in Miete mit einer Kaufoption entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Wohneinheiten werden durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung mit Wohnbauförderungsmitteln ausgestattet. Dieses Objekt wird nach den zutreffenden NÖ-Förderungsrichtlinien gefördert.

Die Höhe der Förderung richtet sich unter anderem nach der Energiekennzahl des Gebäudes (Bewertung des Gebäudes auf Basis Energieausweis). Um die maximal mögliche Förderung in Anspruch zu nehmen, wird das Gebäude neben hohen energietechnischen Anforderungen an die Außenhülle auch mit kontrollierter Wohnraumlüftung und luftdichter Gebäudehülle ausgeführt.

Ein Planungs-Energieausweis liegt für die Inbestandgabe der Wohnungen beim Bauträger auf. Die Energiekennzahlberechnung dient als standardisierte Information über den geplanten energetischen Standard eines Gebäudes auf Grundlage normierter Nutzungen. An Hand dieser Information kann nicht direkt der tatsächliche jährliche Heizenergiebedarf bzw. Gesamtenergiebedarf abgeleitet werden, da durch Nutzerverhalten, klimatische Bedingungen, Rohrleitungsverluste, Regelungsabweichungen, Abweichung von der berechneten Durchschnitts-Raumtemperatur von 20° C, unterschiedliche Winddichtheit, hydraulischen Anlagenwirkungsgrad, individuelle Beschattung etc. in der Praxis starke Abweichungen gegeben sind.

In der Regel ist es ein Faktum, dass der tatsächliche jährliche Verbrauch, am Wärmemengenzähler abgelesen, im Durchschnitt um ein Vielfaches höher ausfallen kann, als der Ergebniswert der standardisierten Energiekennzahlberechnung. Der Energieausweis betrachtet daher ausschließlich die energetische Qualität des Gebäudes. Damit lassen sich grundsätzliche Aussagen zur energetischen Qualität – ähnlich wie der Verbrauch eines Kraftfahrzeuges im Typenschein – verschiedener Gebäude treffen.

Der tatsächliche Energieträgerverbrauch bzw. Wärmebedarf (kWh Wärme, m³ Erdgas, kWh Strom, Liter Heizöl, etc.) ist stark vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten. Heizkosten sind demgegenüber von einer Fülle weiterer Faktoren beeinflusst, die nicht vom Planer/Errichter gesteuert werden können. Der Gesamtenergiebedarf beinhaltet ergänzend zum Heizenergiebedarf (Heizwärmebedarf laut Energieausweis) die Energie der Warmwasserbereitung, Leitungsverluste etc. Der Aussteller des Energieausweises haftet daher nur für die Richtigkeit des Energieausweises selbst, nicht aber für den tatsächlich anfallenden Energieverbrauch.

Den Wohnungen werden als Erweiterung im Erdgeschoß Terrassen mit Eigengärten und in den Obergeschoßen großzügigen Balkone, Loggien oder Dachterrassen zugeordnet.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die allgemeinen Wege und je Gebäudekomplex in einem zentralen Treppenhauskern mit Treppe und barrierefreiem Aufzug über alle Geschoße. In den einzelnen Geschoßen erreicht man die Wohnungen direkt über das Treppenhaus oder über brandschutztechnisch abgeteilte Gänge. Die Hauszugänge sowie die notwendigen allgemeinen Wegflächen und Rampen werden straßenbaumäßig befestigt und beleuchtet, die Hauseingänge werden durch Überbauung witterungsmäßig geschützt angeordnet.

Jeder Wohnung wird ein Abstellabteil (Kellerersatzraum) zugeordnet. Technikräume für Haustechnik (Heizraum, Anschlussraum etc.) sowie ein Einstellraum für die Hausverwaltung komplettieren das Raumprogramm der Nebenräume.

Zur optimalen Einstellmöglichkeit für Kinderwägen und Fahrräder wird im Erdgeschoß ein großzügiger Abstellraum errichtet.

Für alle geplanten Wohneinheiten sind zwei gemeinsame Müllräume ebenerdig in einem von außen zugängigen Raum der Stiege 1 und Stiege 7 angeordnet.

Für die Gebäude- und Anlagenbetreuung wird im Bereich des Hauszuganges eine Wasserentnahmestelle geschaffen und eine Sanitäreinheit für die Hausbetreuung ist im Erdgeschoß der Stiege 6 situiert.

Alle tragenden Bauteile der Wohnhäuser werden in Massivbauweise (Wohngeschoße vorwiegend Ziegelwände, Kellergeschoß überwiegend Betonbau, Geschoßdecken aus Beton) errichtet. Wohnungstrennwände werden einschalig mit Trockenbau-Vorsatzschalenkonstruktion als brandabschnittsbildende Wände ausgeführt. Die Treppen werden aus Stahlbeton ausgeführt. Nicht tragende Trennwände werden ebenso überwiegend mit keramischen Ziegeln ausgeführt. Trockenbaukonstruktionen sind in Teilbereichen für Deckenschürzen, Vorsatzschalen und Trennwände.

Das Gartenniveau (Allgemeinbereich und Eigengärten der Mieter) wird nach den Höhenangaben des Lageplanes hergestellt und ist geländebedingt teils geneigt bzw. beinhaltet auf Grund der natürlichen Gegebenheiten bzw. Planungen auch Böschungen. Alle Eigengärten haben einen Ausgang auf einen allgemeinen Bereich. Teilweise sind im Bereich der Gärten oder Vorgärten Anschlusskästen, Verteilerkästen, Wasserzählerschächte, Putzschächte, Sickerschächte und dergleichen samt erforderlichen erdverlegten Infrastrukturleitungen technisch bedingt angeordnet. Jeder Wohneinheit wird ein außenliegender Geräteraum zugeordnet. Diese Gartenhütte wird freistehend im Gartenbereich ausgeführt. Die Hauszugänge sowie die notwendigen allgemeinen Wegflächen und Rampen werden straßenbaumäßig befestigt und beleuchtet.

Die Wohnungen erhalten nachfolgende Ausstattung. Wir ersuchen jedoch um Verständnis und behalten uns das Recht vor, dass, wenn sich auf Grund technischer, baubehördlicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese ohne ausdrückliche Zustimmung des Mieters durchgeführt werden dürfen. Der ordentliche Gebrauch der Wohnungen und PKW-Abstellplätze wird dabei nicht eingeschränkt. Vereinbart wird, dass die Bauausführung und die Qualität der Ausführung der Regel der Technik zum Zeitpunkt der Rechtskraft des diesem Vertragsgegenstand zugrunde liegenden Baubewilligungsbescheides entsprechen.

ROHBAU

Fundamente	<p>Stahlbetonfundamentplatte, Stärke laut statischer Erfordernis in dichter Ausführung, Streifen- und Punktfundamente bzw. Fundamentplattenverstärkungen aus Beton nach statischer Erfordernis; Fundamenterdung.</p> <p>Tiefengründung mittels Rüttelstopfverdichtung bzw. Bodenverbesserung bis zum tragfähigen Niveau im erforderlichen Aufmaß.</p>
Kelleraußenwände / Tiefgarage	<p>Stahlbetonwände 30 - 35 cm stark, schalrein, nach statischer Erfordernis in dichter Ausführung, mit Fugenbändern an die Fundamentplatte angeschlossen.</p>
Perimeterdämmung/ Abdichtung / Fundamentplatte	<p>Perimeterdämmung aus XPS-Platten bis ca. 1,0 m unter Niveau bzw. thermische Entkoppelung des aufgehenden Mauerwerks, Feuchtigkeitsvertikalabdichtung im Bereich des Erdgeschoßfußbodens bis 30 cm über fertiges Niveau, bituminöse Dampfbremse auf der Fundamentplatte.</p> <p>Hinweis: Das Untergeschoß ist zwar in dichter Ausführung errichtet, die Stahlbetonteile verhindern jedoch nicht eine gewisse Feuchtigkeitsdiffusion in den Innenraum.</p> <p>Auch zieht der Betonkeller bei extremen Temperaturverhältnissen nach sich, dass innenseitig bei schwülen Witterungen Schwitzwasser entstehen kann. Dies ist keine Undichtheit des Kellers, sondern ergibt sich aus den Temperaturunterschieden zwischen dem Erdreich und dem Innenraum.</p>
Kellerinnenwände	<p>Stahlbetonwände schalrein und/oder Betonsteinmauerwerk mit Kalkzementputz patschokiert, Wandstärken nach baustatischer Erfordernis</p>
Außenwände EG und OG	<p>Keramische Hochlochziegel 25 cm stark oder als Planziegel gemauert; je nach bauphysikalischer Anforderung mit erhöhtem Schallschutz; Teilbereiche wie Wandscheiben, Parapethe, Fensterüberlager, Umschließungsroste und Stützen etc. auf Grund statischer Erfordernis als Stahlbetonwände bzw. Stahlbetonkonstruktionen und vorgefertigten Bauelementen; thermische Entkoppelung des aufgehenden Mauerwerkes mittels perlitegefüllten Fußziegel oder Porenbetonstein.</p>
Tragende Zwischenwände Wohnungen	<p>Keramische Hochlochziegel 17-25 cm stark oder als Planziegel gemauert; Teilbereiche wie Wandscheiben, Parapete und Stützen etc. auf Grund statischer Erfordernis als Stahlbetonwände bzw. Mantelbetonwände.</p>
Wohnungstrennwände	<p>Stahlbeton-/Mantelbetonwände 25 cm stark je nach baustatischem System mit zumindest einseitiger Vorsatzschale bzw. Installationsschale (Trockenbaukonstruktion mit Gipsplattenbeplankung und hinterlegter Mineralwollendämmung) für Schall- und Wärmeschutzanforderung bzw. keramische Hochlochziegel 25 cm oder als Planziegel gemauert; je nach bauphysikalischer Anforderung mit erhöhtem Schallschutz.</p>
Treppenhaustrennwände	<p>Stahlbeton-/Mantelbetonwände 25 cm stark nach statischer Erfordernis.</p>
Tragende Nebenraumwände (Allgemeinräume)	<p>Stahlbetonwände 25 cm stark schalrein oder Ziegel-/ Betonsteinmauerwerk patschokiert nach baustatischer Erfordernis.</p>
Säulen, Pfeiler, Unterzüge, Balken	<p>Stahlbetonelemente in Ortbeton oder Fertigteilen nach baustatischer Erfordernis.</p>
Geschoßdecken	<p>Stahlbetondecken (Ortbetondecke oder vorgefertigte Elementdecke mit Aufbeton) nach baustatischer Erfordernis, Deckenstärke laut Statik; eingelegte Lüftungs- und Elektroinstallationen.</p> <p>Hinweis: Durch die statisch notwendige Deckenüberhöhung ergibt sich eine nicht völlig waagrechte Deckenuntersicht. Die Decken von Nebenräumen werden teilweise im Gefälle hergestellt, ebenso werden Balkonkragplatten etc. im Gefälle ausgebildet.</p>

Dämmungen
Geschoßdecken und
Fußböden

Fußböden werden mit einer zementgebundenen Polystyrolausgleichsschüttung und EPS-Platten hinsichtlich Schallschutz (Trittschalldämmung) gedämmt. Das unterste Geschoß wird in der Fußbodenkonstruktion mit expandierten Polystyrolplatten (EPS) hinsichtlich Wärmeschutz gedämmt, aufgehendes Mauerwerk wird thermisch von der ungedämmten Fundamentplatte bzw. untersten Geschoßdecke entkoppelt. Alle Dämmdicken und Materialien werden nach Plänen bzw. Erfordernis Energiekennzahl ausgeführt.

Treppenanlage

Stahlbetontreppe mit schalldämmenden Auflagern und Trennlage zur Seitenwand, Untersicht und Treppenwangen gespachtelt oder verputzt.

Personenaufzug

Personenaufzug mit einer Nutzlast von ca. 630 kg oder 8 Personen, Kabinengröße ca. 1,10 / 1,40 m, Höhe ca. 2,10 m,
Haltestellen: Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und 3. Obergeschoß. Anschluss des Aufzuges an eine 24 Std. besetzte Notrufzentrale.

Vorsorgekamin

Je Wohneinheit ein Vorsorgekamin (Notkamin/Sammelkamin) mit integrierter Lüftung aus Kaminformsteinen (Mantelstein und Innenrohr \varnothing 16 cm sowie Lüftung für Zuluftführung über den Ringspalt), Putztürchen an der Kaminsohle innerhalb der Wohnung und Kehrmöglichkeit am Dach über die Mündung bzw. Putztürchen auf Dachterrassen (Ausstieg Rauchfangkehrer über Lichtkuppeln)

Im Zusammenhang mit der kontrollierten Wohnraumlüftung dürfen nur RAUMLUFTUNABHÄNGIGE Scheitholzöfen mit einem maximal 1,5 m langen Rauchrohr angeschlossen werden. Pelletsöfen sind nicht Raumlüftunabhängig dürfen daher nicht angeschlossen werden. Eine Zuluftführung ist über den Kaminmantelstein (Mantelstein mit Lüftungsschacht/Ringspalt) bauseits vorbereitet.

Achtung: Die Verbrennungsluft darf KEINESFALLS vom Raum her genommen werden! Ein Rauchrohranschluss sowie der Zuluftanschluss im Vorsorgekamin wird im Standard nicht ausgeführt, diese müssen bei Aufstellung der raumlüftunabhängigen Feuerung auf Sonderwunsch in geeigneter Position hergestellt werden. Die Aufstellung und der Betrieb von Öfen ist nur nach Zustimmung des Vermieters, nach Ausführung der beschriebenen Kriterien (Rauchrohranschluss und Zuluftführung) und nach Abnahme des zuständigen Rauchfangkehrers (Eignungsbefund) möglich.

Hinweis: Vor einer eventuellen Inbetriebnahme des vorhandenen Vorsorgekamins und vor Aufstellung von diversen Heizgeräten ist der zuständige Rauchfangkehrermeister zu verständigen, da für diesen Kamin ein Anschlussbefund erstellt werden muss und dann Kehrverpflichtung besteht. Bei Aufstellung ist die maximale Nutzlast der Decke sowie die Belastbarkeit der Fußbodenkonstruktion zu beachten und erforderlichenfalls statisch nachzuweisen. Für einen allfälligen Kondensatablauf hat der Wohnungsnutzer zu sorgen. Ein Rauchrohranschluss bzw. Lüftungsanschluss (Frischlufzufuhr) im Vorsorgekamin ist durch den Errichter bzw. Betreiber des Ofens (Mieter) auf eigene Kosten von befugtem Fachpersonal herstellen zu lassen. Die in den Plänen angegebenen Fabrikate sind beispielhaft angeführt. Durch Änderung in ein gleichwertiges Fabrikat kann es auch zur Änderung der Mantelsteingröße kommen.

Sollte es bei Betrieb von Feuerstätten zu einer Beeinträchtigung der Frischluftansaugung (Wohnraumlüftung) kommen, so ist die notwendige Herstellung einer Kaminverlängerung (Aufsatz) durch den Wohnungsnutzer (Betreiber der Feuerstätte) zu veranlassen. Unter anderem kann es bei ungünstigen Wind- und Wetterverhältnissen, trotz ordnungsgemäßer Positionierung der Vorsorgekamine zur Frischluftansaugung der kontrollierten Wohnraumlüftung, zu Geruchsbelästigung kommen. Diesbezüglich ist vor Anschluss eines Ofens an den Kamin mit dem Rauchfangkehrermeister Rücksprache zu halten und entsprechende Maßnahmen (wie z.B. Verlängerung der Frischluftansaugung, Verlängerung Kamin etc.) zu setzen. Die Behebung eventuell auftretender Belästigungen obliegt dem jeweiligen Benutzer des Kamins. Ebenso ist durch den Betreiber der Feuerstätte zu veranlassen, dass die Fanghöhe über der obersten Feuerstätte mind. 4m beträgt (wärmegeprägter Kaminaufsatz).

nicht tragende
Zwischenwände

Wohnbereiche: keramische Zwischenwandziegel vorwiegend 10 cm gemauert,
Schachtwände: 10 cm Betonsteinwände mit Kalkzementmörtel gemauert

adaptierbare
Zwischenwände

In Teilbereichen wird für eine spätere barrierefreie Adaptierbarkeit der Sanitäreinheiten z. B. die Trennwand zwischen WC und Abstellraum oder zwischen WC und Badezimmer als Trockenbauwand auf dem Estrich aufgestellt und installationsfrei (sowohl Elektro als auch Sanitär) ausgeführt. Diese Ausführung darf nicht abgeändert werden. Unterkonstruktionen für z.B. Haltegriffe werden nicht ausgeführt.

Flachdach-
konstruktionen

Stahlbetondecken mit Gefälle(leicht)beton im Bereich der Dachterrassen bzw. Stahlbetondecken mit Gefälledämmung, zweilagige Abdichtung mit kunststoffvergüteten Bitumenbahnen (Schwarzdeckung), Flachdachdämmung aus extrudierten Polystyrolplatten im Dachterrassenbereich expandierten Polystyrolplatten. Wartungsflächen und Nebenflächen bekiest, begehbare Dachterrassen mit grauem Betonplattenbelag im Kiesbett mit Splittfuge ausgeführt, Entwässerung Flachdach über Speier und außenliegende Fallrohre.

Verblechungen /
Rinnen /Fallrohre

Dacheinfassungen (Attikaabdeckungen, Mauerabdeckungen etc.) sowie Regenfallrohre etc. aus Aluminiumblech; Flachdachanschlüsse mit zum Flachdach systemzugehörigen Materialien, Rigolrinnen mit Gitterrost (Terrassentüren) aus Aluminiumblech, Edelstahl, verzinktem Stahlblech, etc.

FENSTER UND TÜREN

Fenster und
Fenstertüren
Wohnungen

Kunststofffenster weiß mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, U-Wert und Schalldämmmass gemäß Energieausweis; bei mehrteiligen Fenstern wird immer mindestens ein Flügel als Drehkippenfenster ausgebildet; Die Türschwelle bei der Terrassentüre wird als Niedrigschwelle mit ca. 2,50cm ausgeführt. Ein Entwässerungsrigol wird vorgelagert. Fenstergriffe weiß beschichtet, Verglasungen bei Fenstertüren werden aus Einscheibensicherheitsglas ausgeführt; Fenstertüren bei Balkonen und Terrassen werden mit außenliegenden Zuziehgriffen und Fixierungsschnappern ausgeführt; der obere Fensterstock wird mit ca. 10 cm Stockverbreiterung für Sonnenschutz einrichtung aufgedoppelt.

außenliegender
Sonnenschutz

Vom Bauträger wird für die Möglichkeit eines außenliegenden Sonnenschutzes eine obere Stockverbreiterung von ca. 10 cm bei den Wohnungsfenstern und Fenstertüren vorgerichtet. Der Sonnenschutz selbst kann nach ausdrücklicher Bewilligung durch die Hausverwaltung und erst nach Übergabe des Objektes im Rahmen der Sonderwunschregelung ergänzt werden, wobei folgende Kriterien eingehalten werden müssen: Rollladenkasten mit genormten Vorsatzkastenprofil, Behang aus ausgeschäumten Aluminiumprofilen, Führungsschienen Aluminium, alle Teile weiß; Ausführung durch konzessionierte Unternehmen unter Beibehaltung der luftdichten Gebäudehülle (Kurbelantrieb, kein Gurt- oder Schnurzug). Für außenliegende Insekten- und Sichtschutzeinrichtungen gilt die Bewilligungspflicht sinngemäß.

Außenfensterbänke

beschichtete Aluminiumfensterbänke weiß

Innenfensterbänke

stabiler Kern aus hochfeuchtfester verleimter Spanplatte, Oberfläche in weißer Schichtstoffplatte mit Seitenlaminat, Vorderkante mit Doppelrundung.

Hauseingangstüre

außendrehende, selbstschließende, einflügelige beschichtete Aluminiumtüre, Verglasung (2-Scheiben-Isolierglas, Klarglas aus Einscheibensicherheitsglas), sperrbar mit der Zentralsperranlage, elektrischer Türöffner über die Gegensprechanlage; Ausführung als Fluchttüre mit Fluchttürbeschlagfunktion sowie Türschließer.

Allgemeintüren / Tore

Alle weiteren Türen und Tore entsprechend den erforderlichen Bestimmungen (z.B. Brandschutz oder Rauchabschluss) als Stahlblechtüren oder Aluminiumtüren in Zargen, Brandschutztüren mit Selbstschließer. Wichtig: Brandschutztüren und Türen im Fluchtweg dürfen zur Aufrechterhaltung der Funktionen nicht mit Türfeststellern versehen werden.

Brandrauchent-
lüftung Treppenhaus

Lichtkuppel aus Kunststoffaufsatzkranz und mehrschaligem Opalacrylglas mit Brandrauchentlüftungsfunktion ausgestattet, Steuerung über Brandauslösetaster, Lüftungstaster und Regensensor, diese Lichtkuppeln werden weiters von befugten Personen als Wartungsaufstieg auf die Dachflächen genutzt, teilweise zusätzliche Wartungsausstiege über Lichtkuppel.

Schließanlage	Stiegenhaus- und Reiheneingangstüren, Haustüren, Wohnungstüren, Parteienkeller, Brieffachanlagen, Gartenzauntüren (wenn wohnungs- oder hauszugehörig) sowie Allgmeinräume werden mit Sperrzylindern einer Schließanlage ausgeführt (5 Stk. Eigenschlüssel je Wohnung/Reihenhaus). Die Gartenhütte ist unabhängig der Schließanlage versperrbar (2 separate Schlüssel). Ein Zugang für Mieter zu Technikräumen und Hausbetreuungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.
Brieffachanlage	fassadenseitig montierte Brieffachanlage (Einwurfpostkästen) jeweils in der Nähe des Hauseinganges; Beschriftung mit Namensschild möglich.

FASSADE

Fassade allgemein	Wärmedämmverbundfassade aus Polystyrolplatten EPS-F (Stärke ca. 18 cm bzw. laut Erfordernis Energiekennzahl) und Dünnputzbeschichtung (Kunststoffputz auf armierter Spachtelung), Fassadengestaltung laut Fassadenplan des Bauträgers und des Planungsbüros (z.B. Spaletten der Fenster mit reduzierter Dämmstärke), Fassadensockel mit zusätzlich Dichtschlämme ca. 5 cm hoch über fertiges Niveau.
Gesimsauskragung Attikakonstruktion	auskragende Holzkonstruktion mit Verblechung als Dachrandabschluss oder verblechter Schrädgachabschluss.
Beschilderung	Hausnummern
Absturzsicherungen Balkone/ Dachterrassen	Brüstungsgeländer aus verzinkten und beschichtetem Stahl mit Flächenfüllung (Lochblechmetallfüllung) bzw. gemauerte und verputzte Brüstungen mit Blechabdeckung oder Fertigteilbetonbrüstung gemäß Ansichtsplänen.
Vordächer Haupteingänge	auskragende Massivdecken mit bituminöser Abdichtung oder als Glas-Stahlkonstruktion.

BALKONE, TERRASSEN

Terrassen EG	grauer Betonplattenbelag (Estrichplatten ca. 50/50 cm), im Drainmörtelbett auf entsprechendem Unterbau (Unterbeton, ungebundene Tragschicht, etc.) mit ca. 2% Gefälle verlegt, mit Splittfuge; Entwässerungsrinne mit Gitterrost vor der Terrassentüre.
Dachterrassen	grauer Betonplattenbelag (Estrichplatten) im Kies mit Splittfuge auf Abdichtung und Wärmedämmung verlegt sowie teilweise bekieste Flächen aus gewaschenem Rundkies, Ausmaße der Plattenflächen bzw. bekiesten Flächen laut Plandarstellung, Abgrenzungen zu nicht genutzten Dachflächen mittels Trenngitter (Geländer), Rigol beim Türaustritt.
Balkone	thermisch getrennte Stahlbeton-Kragplatten mit Abdichtung und grauem Betonplattenbelag (Estrichplatten) im Kies verlegt, mit Splittfuge. Rigol beim Türaustritt.
Traufe	bekieste Flächen aus gewaschenem Rundkies, Ausmaße bekiesten Flächen laut Plandarstellung, Abgrenzungen zu Grünflächen mit Raseneinfassungssteinen (Betonranleisten).
Hinweis Terrassentüren	Auf Grund von notwendigen Konstruktionen auf den Außenflächen und Abdichtungshochzügen entstehen Stufen und Türübertritte auf die Außenräume. In den Wintermonaten ist vom Wohnungsnutzer darauf zu achten, dass der Schnee vor den Türen entfernt wird, um ein eventuelles Einsickern von Tauwasser zu vermeiden. Ebenso sind die Entwässerungseinrichtungen funktionstüchtig zu erhalten. Die Splittfugen bei den Plattenbelägen dürfen zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion nicht verschlossen oder abgedeckt werden. Zur optimalen Nutzung werden die Flächen mit dem Mindestgefälle hergestellt. Dadurch ist bei und nach Niederschlägen mit Pfützenbildung zu rechnen. Terrassen und Balkone sind nicht barrierefrei erreichbar.

Wartungs- und
Inspektionsarbeiten

Der Zugang zu den Lüftungsmündungen erfolgt zum Teil auch über hauszugehörige Terrassen und Eigengärten, die Hausnutzer haben alle anderen Wartungs- und Inspektionsarbeiten auf den Terrassen und den Dachflächen jederzeit zu ermöglichen und ohne Kostenersatzanspruch zu dulden.

INNENAUSBAU WOHNUNGEN

Innenputz
Wohnräume

Gips-Maschinenputz (Glättputz) auf gemauerten Wänden der Wohnräume, sowie Spachtelung von Stößen bei Fertigteilen und Gipsplattenbeplankungen; an allen Innenwand- und Deckenflächen. In Badezimmern Kalkzementputz mit verriebener Oberfläche.

abgehängte Decken-
konstruktionen

Leistungs- und Lüftungsverkleidungen, Deckenschürzen und abgehängte Decken aus Gipsplatten (in diesem Bereich verminderte Raumhöhe ca. 2,25 m), ev. notwendige Revisionsöffnungen aus weiß beschichteten Stahldeckeln. Lage der abgehängten Decken und Deckenteile laut Plänen 1:50.

In Kellerräumen verbleiben die Lüftungsleitungen neben sonstigen Wand- und Deckeninstallationen sichtbar (keine Ausführung von Deckenverkleidungen).

Vorsatzschalen,
Installationsschalen

biegeweiche Vorsatzschalen aus 12,5 mm starken Gipsplatten auf Schwingbügeln oder freistehend montiert, mit hinterlegten Dämmplatten aus Mineralwolle.

Fußbodenaufbau
Wohnräume

Beton- oder Gipsestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung in Kombination mit Fußbodenheizungssystem und Ausgleichslagen, Dämmstärken laut Plan bzw. Erfordernis Energiekennzahl.

Bodenbelag
Wohnzimmer mit
Küche, Zimmer bzw.
lt. Plandarstellung

schwimmend verlegter Laminatboden auf Trittschalldämmmatte mit folierter Sockelleiste.

Dekoroberfläche nach Wahl des Bauträgers laut Ausmusterung.

Bodenbelag
Vorraum, Küche und
Abstellraum

Bodenfliesen bis ca. 30/60, im Drittelbund verlegt, einschl. Sockel aus geschnittenen Fliesen ca. 7-8 cm hoch.

Dekor und Farbe nach Wahl des Bauträgers laut Ausmusterung.

Bodenbelag
Badezimmer u. WC

Bodenfliesen bis ca. 30/60 cm, im Drittelbund verlegt; bodenebene Dusche mit Mosaikfliesen ca. 5/5 cm im Gefälle ausgebildet (Bodenablauf mittig).

Dekor und Farbe nach Wahl des Bauträgers laut Ausmusterung.

Wandbelag
Badezimmer

Wandfliesen ca. 30/60 cm, im liegenden Format verlegt, Verfliesungshöhe bis Türzargenoberkante (ca. 2,10 m).

Dekor nach Wahl des Bauträgers laut Ausmusterung.

Wandbelag WC

Wandfliesen ca. 30/60 cm, im liegenden Format verlegt, Verfliesungshöhe ca. 1,50m.

Dekor nach Wahl des Bauträgers laut Ausmusterung.

Wandbelag Küche

Wandbeläge in der Küche (Küchen-Fliesenspiegel) sind in der Ausstattung nicht beinhaltet.

Wand- und
Deckenanstrich

Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume weiß mit Innendispersion ausgemalt.

Im Wohnraum mit Küche, in den Zimmern und dem Vorraum wird eine einfach gegliederte Stuckleiste (Deckengesims) aus Polystyrol unmittelbar unter der Decke angebracht.

Hinweis: Bei Erneuerungsanstrichen sind unbedingt geeignete, diffusionsoffene Farben, abgestimmt und verträglich auf die ausgeführte Standardausführung, zu verwenden. Eine vollflächige Spachtelung von Putzflächen und Gipskartonflächen ist nicht vorgesehen, durch unterschiedliche Materialien und kleinflächigen Nachspachtelarbeiten können Strukturunterschiede in der Oberfläche entstehen.

Innentüren (min. 80cm)	Glatte, weiße Innentüren mit Kartonwabeneinlage in weiß lackierten Stahlzargenstöcken, mit lichtgrauen Lippendichtungen; Drückergarnitur: Rosettenbeschlag mit Drücker Edelstahl matt, Buntbartschloss bzw. WC-Schloss bei WC-Türe und Badezimmertüre; Wohnzimmertür (wenn lt. Wohnungsgrundriss vorhanden) mit Glasausschnitt und Glasfüllung (Klarglas oder Mattglas als Sicherheitsglas); erhöhte Bodenfreiheit wegen kontrollierter Wohnraumlüftung bei allen belüfteten Wohnräumen notwendig, Boden- oder Wandpuffer nach Wahl des Bauträgers bei besonderen Gegebenheiten.
Wohnungseingangstüre vom Treppenhaus bzw. Treppenhauseingang	Glatte, melaminharzbeschichtete Wohnungseingangstüre in lackierter Stahlzarge, Widerstandsklasse 2, brandhemmend und schalldämmend, mit Brandschutzdichtungen (schwarz), einbruchhemmender Wohnungseingangstürbeschlag in Aluminiumausführung eloxiert, (treppenhausseitig Knauf und wohnungsseitig Drücker), Einbauzylinder der Zentral-Schließanlage (beidseitig sperrend), Türspion und Namensschild, als unterer Türabschluss wird zum Treppenhaus eine ca. 3 cm hohe Schwelle mit Anschlagdichtung hergestellt. Jene Wohnungseingangstüren, die vom Treppenhaus direkt erreichbar sind (ohne vorgelagerten Gang), erhalten auf Grund der Anforderungen an den Brandschutz einen Obertürschließer. Zur leichteren Handhabung im täglichen Gebrauch ist dieser mit einer Freilauffunktion ausgestattet.

KELLERABTEILE

Trennwände	Durchlüftete Lamellenwände aus verzinktem Stahlblech (senkrechte Stahlblechlamellen mit Zwischenraum montiert); Boden- und Deckenabstand vorhanden.
Türe Kellerabteil	Stahlblechlamellentüre, sperrbar mit Vorhängeschloss, gleichsperrend mit der Wohnungseingangstüre.
Wände und Decken	Stahlbetonwände und Stahlbetondecken schalrein, Mauerwerk patschokkiert.
Fußboden	staubfrei versiegelter Estrich
Lüftung	Einzellüfter in innenliegenden Kellerräumen
Besonderer Hinweis	Auf Grund der bestehenden Gegebenheit kann durch Wände und Boden eine gewisse Feuchtigkeitsdiffusion im Kellergeschoß auftreten. Bei Lagerungen ist daher generell auf ausreichende Hinterlüftung der Lagergüter zu achten. Auch können extreme Temperaturverhältnisse nach sich ziehen, dass innenseitig bei ungünstigen (schwülen) Witterungen Schwitzwasser entstehen kann. Dies ist keine Undichtheit der Konstruktion, sondern ergibt sich aus den Temperaturunterschieden zwischen dem Erdreich/Tiefgarage und dem Innenraum.
Hinweis für alle Abteile bzw. Keller	Durch wohnungszugehörige Keller bzw. Kellerabteile führen an Wänden und Decke auch Fremdleitungen zur Ver- und Entsorgung von anderen Wohneinheiten bzw. Allgemeinanlagen. Eine Frostfreiheit der Abteile ist nicht garantiert.

ALLGEMEINRÄUME

Müllplätze EG Stiege 1 & Stiege 7	Ebenerdige Müllplätze am grundstückseigenen Erschließungsweg; Stahlbetonwand und Stahlbetonstützen, sperrbare Zugangstüren (u.a. auch für Zylinder des Abfuhrunternehmens).
Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume	Betonwände bzw. gemauerte Wände verputzt, Bodenbelag je nach Lage als versiegelter Estrich (Innenbereiche) oder dergleichen; Fahrradständer wenn erforderlich mit höhenversetzter Fahrradaufstellung.
Treppenhaus, Treppenhausegänge	Wände verputzt und geweißigt, wischbeständiger Sockelanstrich; Treppenhausbelag Terrazzoplatten grau; Setz- und Trittstufen der Treppenanlage mit Terrazzostufenplatten belegt; Geländerkonstruktion aus beschichtetem Stahl mit beidseitigem Edelstahlhandlauf
Ausstattung aller Nebenräume	Beleuchtung und Belüftung der Nebenräume nach Erfordernis hergestellt.

Löschhilfe	Erste Löschhilfe mittels tragbaren Feuerlöschern im Treppenhaus gemäß Brandschutzkonzept.
Beschilderung	Markierung PKW-Stellplätze, Kennzeichnung und Beschriftung aller Allgemeinräume, Stiegen, Häuser, Geschoßbeschriftungen etc.

ELEKTROINSTALLATION, TV-ANLAGE

Elektroinstallation	<p>Die Stromversorgung des Bauvorhabens erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Netz NÖ (EVN).</p> <p>Jede Wohnung erhält eine eigene Stromzählung. Die Abrechnung des Stromverbrauches der Einheiten erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen / Stromlieferanten. Für sämtlichen Allgemeinanlagen werden eigene Stromzähler installiert und über die Betriebskosten abgerechnet. Die Stromzähler werden geschoßweise im Treppenhaus in Zählernischen oder zentral in Zäblerschränken/Zählerräumen untergebracht.</p> <p>Die Installation der einzelnen Räume erfolgt jeweils in der - durch die funktionellen Gegebenheiten dieser Räume - erforderlichen Schutzart. Die Installation im gesamten Wohnbereich erfolgt unter Putz.</p> <p>In den Kellerräumen sowie in den Nebenräumen erfolgt die Installation auf Putz in offener Industrierohrung. Die Hauszuleitungen werden als erdverlegte Leitungen hergestellt, Verteilerschränke werden nach Erfordernis situiert.</p>
TV - Anlage MAGENTA	<p>Die Anschlussmöglichkeit an das Netz von Magenta wird durch eine Verkabelung in den Medienverteiler jeder Einheit geschaffen.</p> <p>Das Ansuchen um die Herstellung des Anschlusses kann von jedem Endnutzer persönlich bei Magenta gestellt werden.</p> <p>Ausgehend vom Medienverteiler werden 2 TV-Dosen verkabelt ausgeführt.</p> <p>Die Verfügbaren Dienste (Telefonie, TV, Internet) und Medienpakete können bei Magenta erfragt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Montage eigener Empfangsanlagen an der Gebäudeaußenseite (auch Balkone/Loggien/Terrassen) durch den Vermieter nicht genehmigt wird.</p>
Vorbereitung Elektroladestellen bei PKW-Stellplatz	<p>Ausgehend von den Zählerräumen ist eine Kabeltasse für die nachträgliche Verkabelung von E-Ladestellen in der Garage/Tiefgarage vorbereitet. Im Nachzählerbereich sind Platzreserven für erforderliche Absicherungen vorgesehen.</p> <p>Durch den Kunden ist die gesamte Herstellung des Ladepunktes, der Verkabelung und die erforderliche Absicherung auf eigene Kosten von konzessionierten Firmen herstellen zu lassen.</p> <p>Ebenso sind die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen vom Mieter durchzuführen.</p> <p>Die Mieter nehmen zur Kenntnis das Ladestellen mit max. 3kW Ladeleistung hergestellt werden dürfen. Aus technischen Gründen können mit Stand 2021 nicht für alle Kfz-Stellplätze Elektroladestellen ausgeführt werden.</p>
Erdungsanlage/ Blitzschutzanlage	Es gelangt eine Erdungs- und Blitzschutzanlage gemäß Vorschriften zur Ausführung.
Gegensprechanlage	Bei der Hauseingangstüre zum Treppenhaus ist eine Torsprechanlage installiert. Je Wohnung ist eine Innensprechstelle im Vorraum und ein Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstüre vorgesehen.

Installation	<p>Nachstehend sind die Wohnräume beispielhaft spezifiziert. Nicht alle Räume müssen in der Wohneinheit auch tatsächlich vorhanden sein. Die tatsächlich vorhandenen Räume für die jeweilige Wohneinheit sind den Plänen und den Vertragsunterlagen zu entnehmen. Die Aufzählung der angeführten Räume ist eine Standardausstattung. Die tatsächliche Ausstattung ist den Plänen zu entnehmen und kann je nach Bauvorhaben und Wohnung variieren!</p> <p>Ausgehend vom Wohnungsverteiler werden folgende Auslässe über mehrere Stromkreise vorgesehen und Schaltgeräte (Unterputz-Schalter und Steckdosen weiß mit schraubloser Abdeckung und Großflächenwippe, Oberputz-Schalter und Steckdosen grau und spritzwassergeschützt) montiert (teilweise horizontal oder vertikal mit einer gemeinsamen Abdeckung aneinandergereiht):</p>
Kellerabteile (auf Putz Installationen)	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Ausschalter für die Beleuchtung1 Stk. Decken- oder Wandauslass für die Beleuchtung inkl. Leuchte1 Stk. Feuchtraum 230V Steckdose kombiniert mit Ausschalter <p>Hinweis: Der Stromverbrauch des Kellerabteils wird über den Wohnungszähler der zugehörigen Wohnung erfasst!</p>
Vorraum bzw. Gang/Flur	<ul style="list-style-type: none">1-2 Stk. Deckenauslässe für die Beleuchtung2 Stk. Wechselschalter für die Beleuchtung <u>oder:</u>3-4 Stk. Taster für die Beleuchtung1 Stk. Schukosteckdose 230V1 Stk. Gegensprechanlage (Innensprechstelle) bei Wohnungen bzw.1 Stk. Klingeltaster bei der Eingangstüre an der Wohnungsausseite1 Stk. Elektro-Unterputzverteiler (oder im Abstellraum)1 Stk. Medienverteiler (oder im Abstellraum)
Abstellraum – Technikraum	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Ausschalter für die Beleuchtung (innenliegend oder außenliegend mit Kontrollleuchte)1 Stk. Decken- oder Wandleuchte für die Beleuchtung1 Stk. Schukosteckdose 230V1 Stk. Schukosteckdose 230V für Waschmaschine1 Stk. Schukosteckdose 230V für Trockner1 Pau. Anschlüsse für das Lüftungsgerät1 Stk. Fernbedienfeld für Lüftungssteuerung1 Stk. Elektro-Unterputzverteiler (oder im Vorraum/Flur)1 Stk. Medienverteiler (oder im Vorraum/Flur)
WC	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Ausschalter für die Beleuchtung (innenliegend oder außenliegend mit Kontrollleuchte)1 Stk. Decken- oder Wandauslass für die Beleuchtung
Küche / Kochnische	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Deckenauslass für die Beleuchtung1 Stk. Ausschalter für die Beleuchtung1 Stk. Wandauslass für indirekte Beleuchtung (ungeschalten)6 Stk. Schukosteckdosen 230V (A) über der Arbeitsplatte1 Stk. Schukosteckdose 230V (GS) für den Geschirrspüler1 Stk. Schukosteckdose 230V (UT) für den Untertischspeicher1 Stk. Schukosteckdose 230V (KS) für den Kühlschrank1 Stk. Schukosteckdose 230V (Mikro) für die Mikrowelle1 Stk. Schukosteckdose 230V (DA) für den Umluft-Dunstabzug1 Stk. Herdanschlussdose 400V (3x400V, N, PE)
Wohnzimmer mit Essplatz	<ul style="list-style-type: none">2 Stk. Deckenauslässe für die Beleuchtung (Wohnzimmer und Essplatz) Ausschalter, Wechselschalter oder Taster für die Beleuchtung für 2 Lichtkreise6 Stk. Schukosteckdosen 230V1 Stk. TV-Steckdose1 Stk. Mediendose vorbereitet1 Stk. Raumthermostat zur Heizungssteuerung

Bad	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Deckenauslass für die Beleuchtung1 Stk. Wandauslass für Spiegelbeleuchtung1 Stk. Ausschalter für das Deckenlicht (innenliegend oder außenliegend mit Kontrollleuchte)1 Stk. Ausschalter für Wandauslass (innenliegend oder außenliegend mit Kontrollleuchte)1 Stk. Feuchtraumschukosteckdose 230V (FR) nach Möglichkeit bei Waschtisch; sollte dies auf Grund der erforderlichen Schutzabstände nicht möglich sein, wird die Steckdose z.B. im Türbereich platziert1 Stk. Anschluss Handtuchtrockner1 Stk. Raumthermostat für den Handtuchtrockner1 Pau. Badewannenerdung (wenn vorhanden)
Zimmer mit Doppelbett	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Deckenauslass für die Beleuchtung2 Stk. Wechselschalter für die Beleuchtung7 Stk. Schukosteckdosen 230V1 Stk. TV-Steckdose1 Stk. Mediendose vorbereitet1 Stk. Raumthermostat zur Heizungssteuerung
jedes weitere Zimmer	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Deckenauslass für die Beleuchtung1 Stk. Ausschalter für die Beleuchtung oder 2 Wechselschalter bei Zimmer mit Zugang zur Terrasse6 Stk. Schukosteckdosen 230V1 Stk. Mediendose vorbereitet1 Stk. Raumthermostat zur Heizungssteuerung
Balkon/Terrasse/Loggia	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Wand- oder Deckenleuchte1 Stk. Schukosteckdose 230V mit Abdeckung1 Stk. Ausschalter oder 2 Wechselschalter für die Beleuchtung
Beleuchtungskörper	<p>Die Beleuchtungskörper in den Räumen sind von den Mietern selbst beizustellen und vom konzessionierten Professionisten montieren zu lassen. In den Räumen ohne Fenster sind Fassungen mit Leuchtmittel vorhanden. Außenleuchten werden in entsprechender Schutzart geliefert und montiert und dürfen vom Mieter nicht abgeändert werden.</p>
Rauchwarnmelder	<p>In den Aufenthaltsräumen und in Vorräumen, über die Fluchtwege führen, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder auf der Geschoßdecke montiert. Die regelmäßige Funktionsüberprüfung und Wartung, insbesondere auch den laufenden Batteriewechsel zur Aufrechterhaltung der Funktion, obliegt dem Wohnungsnutzer.</p>
Alarmanlagen-vorbereitung bei Wohnungen	<p>Je Wohnung wird die Vorbereitung für die spätere Herstellung einer Funkalarmanlage (Sonderwunsch) getroffen. Hierfür wird eine Leerdose im Vorraum hergestellt.</p>
Änderung der Ausstattung	<p>Sollten im Rahmen von Sonderwünschen Änderungen / Erweiterungen vorgenommen werden, ist zu bedenken, dass Verrohrungen teilweise bereits in der Rohbauphase (z.B. bei Deckenherstellung) erfolgen.</p>
Hinweis zur Legende	<p>Die tatsächlich vorhandenen Elektroinstallationen für die jeweilige Einheit sind den Plänen zu entnehmen und können je nach Bauvorhaben und Einheit variieren! Zusätzlich zu den beschriebenen Auslässen sind installationsbedingt Verteilerdosen mit Abdeckung vorhanden. Die Höhenangaben sind Standardhöhen und können auf Grund von Gegebenheiten abweichen! In der Regel werden Steckdosen 30 cm über dem Fußboden, Schalter in einer Höhe von ca. 1,05 m und Anschlüsse in der Küche in Hinblick auf die Einrichtung montiert.</p> <p>Im Bereich der Elektroinstallationen, im Besonderen bei Elektroverteilern und Verteilerdosen dürfen keine Befestigungen (Haken, Schrauben, etc.) montiert werden, da in diesem Bereich die Hauptzuleitung und die gesamte Verkabelung unter Putz zusammengezogen ist.</p>

SANITÄRINSTALLATION – HEIZUNG – LÜFTUNG

Wärmeversorgung und Kühlung

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über einen Fernwärmanschluss an das örtliche Fernwärmenetz der EVN.

In jeder Wohnung kommt eine Wohnungsstation zur Ausführung. Die Wohnungsstation dient als hygienische Warmwasserbereitung und als Übergabepunkt Heizung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und wird über eine Einzelraumregelung im Wohnzimmer und in den Zimmern geregelt.

In der Wohnungsstation ist ein Zähler situiert, über den der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser gezählt wird.

Die Fußbodenheizungsverteiler werden unter Putz mit einer Abdeckung im Gang/AR/TR installiert

Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Wärmeversorger.

Warmwasser- bereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohnung über die Wohnungsstation. Die Abrechnung des Warmwasserverbrauchs erfolgt direkt mit dem Wärmeversorger.

Wärmeabgabe Raumheizung

Die Beheizung der einzelnen Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt bei der Fußbodenheizung größtenteils durch Strahlung, was im Allgemeinen als besonders angenehm empfunden wird. Ein weiterer Vorteil gegenüber der Radiatorenheizung ist, dass kein Raum für die Einrichtung verloren geht.

Bei der Verlegung von Bodenbelägen ist darauf zu achten, dass der Wärmeleitwiderstand der Beläge einschl. allfälliger Auflagen (Teppiche) nicht größer als 0,15 m²K/W sein darf. Die Heizlast ist der Norm entsprechend berechnet und bringt unter der Annahme von -14°C tiefster mittlerer Zweitagestemperatur folgende ca. Raumtemperaturen: Bad: +24°C, Wohnraum und Zimmer: +22°C, Vorraum und WC: +20°C.

Die Fußbodenheizungsverteiler werden Unterputz mit Abdeckungen versehen bzw. in Technikräumen aufputz in Reihenhaus gemäß Plan situiert.

Für das Badezimmer wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein elektrisch betriebener Heizkörper zur Deckung des Restwärmebedarfes steckerfertig geliefert.

Im Heizungsrohrnetz eingeschlossene Luft ist regelmäßig zu entlüften, damit eine vollständige Erwärmung gewährleistet wird. In den Wohnungsstationen ist ein Schmutzfänger enthalten, welcher bei Bedarf durch ein konzessioniertes Unternehmen gereinigt werden muss (empfohlenes Inspektionsintervall 1 x jährlich).

Um Schimmel- und Kondenswasserbildung zu vermeiden ist es erforderlich, dass sämtliche Wohnräumlichkeiten den bauphysikalischen Erfordernissen entsprechend während der kalten Jahreszeit mit einer Raumtemperatur von mind. 18° C permanent zu beheizen sind (auch bei längerer Abwesenheit).

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz des örtlichen Wasserversorgers.

Es kommt ein gemeinsamer Wasserzähler zur Ausführung, situiert im Wassermesserschacht beim Grundstückseintritt. Neben Absperrungen bei den Verteilungen gibt es je Wohnung eine Absperrmöglichkeit der Wasserzuleitung im Bereich der Wohnungsstation.

Die vorhandene Wasserhärte beträgt ca. 17°dH. Eine Wasserenthärtungsanlage auf Ionenaustauscherbasis ist vorgesehen.

Entwässerungsanlage	<p>Die gesamten Abwässer werden in das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet.</p> <p>Das Abwasserrohrsystem wird in Kunststoff mit Stecksystem ausgeführt.</p> <p>Jede Wasserablaufstelle wird mit einem Geruchsverschluss ausgestattet (Ausnahme Küchenspüle).</p> <p>Um die Abwasserleitungen reinigen zu können, werden Putzstücke in erforderlicher Anzahl angeordnet. Für die Kanalanlage im nicht unterkellerten Bereich werden Putzschächte bzw. Putzstücke vorwiegend in allgemeinen Räumen situiert, im technisch begründeten Bedarfsfall auch innerhalb privat nutzbarer Kellerersatzräume und Eigengärten.</p>
sanitäre Einrichtungsgegenstände	<p>In allen Einheiten werden nachstehend angeführte Anschlüsse für die sanitären Einrichtungsgegenstände installiert (Abweichungen je nach Grundrissituation möglich).</p> <p>Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik bzw. in Kunststoff, jeweils sanitärweiß, ausgeführt; Armaturen werden verchromt hergestellt.</p>
Badezimmer	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Rechteckbadewanne 180/80 cm mit Wannenfüll- u. Brauseeinhebelmischer inkl. Brauseschlauch, Handbrause und Wandhalter1 Stk. bodenebene und verfliesete Dusche mit Bodenablauf mit Brause-Einhebelmischer inkl. Brauseschlauch, Handbrause und Schubstangenhalterung1 Stk. Eckeinstieg für Dusche ca. 100/100 cm oder 1 Stk. Duschtrennwand mit Einstieg für Dusche, Höhe ca. 2,00 m1 Stk. Waschtischanlagen mit Einhebelmischer1 Stk. Sprossenheizkörper mit Raumthermostat
WC	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Hänge-WC-Anlage mit Klosettsitz und 2-Mengen-Unterputzpülkasten1 Stk. Handwaschbeckenanlage
Küche / Kochnische	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle (1 Eckventil, 1 Doppelspindelventil, 1 Ablauf ohne Geruchsverschluss)
Abstellraum / Technikraum	<ul style="list-style-type: none">1 Stk. Waschmaschinenanschluss für bis 7kg Füllgewicht (Kaltwasser und Ablauf) Platzbedarf für Wäschetrockner über der Waschmaschine1 Stk. Fußbodenheizungsverteiler (oder auch im Vorraum situiert - siehe Wohnungsgrundrisse)
Eigengarten und Dachterrassen	<p>1 Stk. frostsicheres Anschlussventil für Kaltwasser in Fassade</p> <p>Bei frostsicheren Gartenventilen gilt folgendes: Das Ventil ist selbstentleerend, d.h. nach dem Zudrehen tropft Wasser nach. Das Ventil ist mit wenig Kraftaufwand zu schließen, da ansonsten eine Beschädigung des Ventils erfolgen kann. Aufgeschraubte Ergänzungsteile sind vor der Frostperiode zu entfernen.</p>
barrierefreie Anpassbarkeit der Sanitärausstattung	<p>Die Situierung und der Platzbedarf für Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine wurde derart geplant, dass eine barrierefreie Anpassbarkeit möglich ist. Diesbezüglich wird auch auf die bereits beschriebene installationsfreie Trockenbauwand (Trennwand WC-Abstellraum bzw. WC/Badezimmer) verwiesen. Diese Vorgaben dürfen vom Nutzungsberechtigten nicht abgeändert werden.</p>
Allgemeines	<p>Die Rohrverlegung erfolgt in den Wohnungen in Unterputzausführung. Verteilerkästen und technische Geräte sind projektbedingt vorhanden. Im Neben- und Allgemeinräumen erfolgt eine Oberputzausführung auf der Decke abgehängt und/oder entlang von Wänden (auch in Parteienkellern).</p>

Raumlüftung	<p>Für jede Wohneinheit kommt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung zur Ausführung. Dabei wird im Abstellraum ein Lüftungsgerät installiert, das in die Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer etc.) permanent durch die Wärmerückgewinnung (im Winter) vorgewärmte und gefilterte Frischluft einbläst und aus den Nebenräumen (Bad, WC, Küche) die Abluft wiederum absaugt und über Dach ausbläst. Die Frischluftansaugung erfolgt über die Fassade der jeweiligen Wohnung.</p> <p>Die Luftleitungen werden aus verzinkten Wickelfalzrohren und Kunststoffleitungen ausgeführt. Die wohnungsinternen Lüftungsleitungen werden in die Geschoßdecken eingelegt und, bei den im Abstellraum oder Vorraum zentral angeordneten Verteilboxen, zusammengeführt. Die Lüftungsauslässe an den Decken erhalten Zustromventile oder Absaugtellerventile. Die Bedienung des Lüftungsgerätes erfolgt über ein separates Steuertableau, das den Volumenstromregler je Wohneinheit regelt.</p> <p>Einzelentlüftungen von Räumen sowie Abluftleitungen für Dunstabzugshauben können und dürfen nicht ausgeführt werden. Küchenumlufthauben (mit Aktivkohlefilter) können betrieben werden. Um eine fortwährende Entlüftung in innenliegenden (fensterlosen) Räumen zu gewähren, ist der Betrieb der kontrollierten Wohnraumlüftung ganzjährig erforderlich.</p>
-------------	--

Allgemeines zur Elektro- und Sanitärinstallationen	<p>Laut den einschlägigen Bestimmungen über den Schallschutz dürfen ohne besondere Vorkehrungen in den wohnungsumschließenden Bauteilen keinerlei Installationen vorgenommen werden. Sollte, im Rahmen von Sonderwünschen, der Mieter in eigenem Namen den Installateur oder Elektriker mit solchen Installationen beauftragen, so verpflichtet sich der Besteller dieser Leistungen, die ausführende Firma mit entsprechenden Maßnahmen (Vormauerungen, Vorsatzschalen, Beplankungen, etc.) zu beauftragen, damit der geforderte Schallschutz gewährleistet bleibt. Ebenso darf durch geänderte Installationen die luftdichte Gebäudehülle sowie der Wärmeschutz nicht beeinträchtigt werden. In, aus statischen Gründen oder für barrierefreie Adaptierung, installationsfrei gehaltenen Bauteilen darf auch als Sonderwunsch keine Installation erfolgen. Durch wohnungs- und hauszugehörige Keller und Kellerabteile führen auch Fremdleitungen zur Ver- und Entsorgung von anderen Wohnungen bzw. Allgemeinanlagen. Die Situierung der Installationen variiert je nach Grundrissituation in Hinblick auf technisch optimale Funktion.</p>
--	--

Accessoires Bad und WC	<p>Accessoires in WC und Bad wie Seifenhalter, Handtuchhalter, WC-Papierhalter, WC-Reinigungsbürste etc. sind in der Grundausrüstung nicht enthalten.</p>
------------------------	---

AUSSENANLAGEN

Hauszugänge, Fahrbahn und Zufahrt	<p>Fahrbahn Asphaltbelag; Hauptzugänge graue Betonpflastersteine oder Betonplatten, Fußabstreifgitter vor den Hauseingängen</p>
Beleuchtung der Wege	<p>Pollerleuchten, Wand- und Deckenleuchten</p>
Traufen	<p>bekieste Flächen aus gewaschenem Rundkies, Ausmaße bekiesten Flächen laut Plandarstellung, Abgrenzungen zu Grünflächen mit Raseneinfassungssteinen (Betonranleisten).</p>
Sickerflächen	<p>Kiesrigole, Sickerschächte gemäß Versickerungskonzept</p>
PKW-Stellplätze	<p>Tiefgarage, Garage, Parkdeck mit Carports, tw. Asphaltbelag. Das Einfahren und Abstellen von flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen ist behördlich untersagt. Weiters ist das Rauchen, das Hantieren mit brennbaren Flüssigkeiten, offenes Feuer etc. gesetzmäßig untersagt.</p>
Stellplatzgröße	<p>Stellplätze je mind. 2,50 x 5,00 m; Einfahrtshöhe bei Tiefgarage ca. 2,30 m.</p>

Carport	Holz-/Stahlkonstruktion mit extensiver Begrünung. Das Einfahren und Abstellen von flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen ist behördlich untersagt. Weiters ist das Rauchen, das Hantieren mit brennbaren Flüssigkeiten, offenes Feuer etc. gesetzmäßig untersagt.
Zuluftbrunnen auf der Tiefgarage in Eigengärten	Aufgrund der Tiefgarage werden Zuluftbrunnen (massiver Stahlbetonbaukörper, Metall-Lamellen ab ca. 30cm über Niveau) errichtet, welche unter anderem auch in Eigengärten situiert sind. Der Bereich vor Zuluftöffnungen ist von Bepflanzungen und anderen Luftströmungshindernissen in Lamellenhöhe freizuhalten.
Einfriedungen	Eigengärten werden zueinander mittels ca. 1,00 m hohen, erdversetzten Maschendrahtzaun (verzinkt) abgetrennt. Eigengärten werden zu allgemeinen Wegen mittels ca. 1,45 m hohen, erdversetzten Doppelstabgitterzäunen (verzinkt) abgetrennt. Einfriedungen von Eigengärten direkt zum öffentliche Gut, Anrainergrundstücken oder Allgemeinflächen sowie die Einfriedung des Spielplatzes zum Nachbargrundstück werden aus Doppelstabgitterzäunen ca. 1,45 m hoch hergestellt, sofern nicht vorhandene Einfriedungen oder Einfriedungswände vorhanden sind. Je Garten eine Zugangstüre. Allgemeinanlagen werden nicht eingefriedet.
Eigengärten (Mietergärten)	Humusierung aus Mutterboden ca. 20 cm dick maschinell geebnet, Feinhumusierung und Raseneinsaat. Es wird darauf hingewiesen, dass manche Eigengärten sich über der Garagendecke befinden. Hier erfolgt ein systembezogener Aufbau über der Abdichtung mit Trennvlies und Filterschichten. Auf Grund dieses Aufbaues ist das Aufstellen von Schwimmbecken, schwerlastigen Pflanztrögen etc. nur nach Zustimmung durch den Bauträger/Vermieter und einer statischen Berechnung der Tragwerks- und Aufbautenkonstruktion möglich! Weiters ist das Befestigen von Gestaltungselementen und Dekorationen, das Einschlagen von Pflanzstangen etc. auf Grund von vorhandenen Abdichtungen nicht gestattet. Sollten die Bepflanzungen vom Mieter erweitert werden, sind diese hinsichtlich des Gründachaufbaus auszuwählen (z.B. keine tiefwurzelnden Pflanzen etc. bzw. eine Abstimmung mit dem Bauträger/Vermieter notwendig).
allgemeine Grün- und Spielflächen	Humusierung aus Mutterboden ca. 20 cm dick maschinell geebnet, Feinhumusierung und Raseneinsaat, Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen (Heckenpflanzen, Blütenbüsche, Bäume, Bodendecker etc.) nach Wahl des Bauträgers; Spielflatzfläche im Osten mit automatischer Bewässerungsanlage ausgestattet
Regenwässer	Dachwässer werden in Sickerschächten (teilweise Anordnung in Eigengärten - Revisionszugang erforderlich) zur Versickerung gebracht; Oberflächenwässer werden in Sickerflächen aus humusierten Sickermulden zur Versickerung gebracht.
Kinderspielplatz und Kommunikationsflächen	Ein anlageneigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und sonstiger Ausstattung nach Wahl des Bauträgers, Rasenflächen und Bepflanzungen.
Gerätehütten Erdgeschoßwohnungen	Gartenhütte Systeme "Biohort Avantgarde", auf Betonplatte aufgesetzt
Allgemeines	In den Wegen sowie teilweise auch in den Eigengärten der Mieter befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Anlage, wie Kanal, Wasser, Strom, SAT, Telefon, Gas und Beleuchtung. Weiters sind allgemeine Anlagenteile wie Putz- und Sickerschächte, Hauptabsperungen, Zählerkästen und Verteilerkästen etc. nach technischen Erfordernissen vorhanden. Grabarbeiten sowie das Einschlagen von Pflanzstangen etc. dürfen nur in Kenntnis der Leitungsführungen und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände durchgeführt werden. Die Zugänglichkeit für Wartung, Revision und Reparaturen muss fortwährend gewährleistet bleiben.

SONDERWÜNSCHE

Die Ausstattung dieses Projektes wurde seitens der Firma Atlas gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. mit größter Sorgfalt ausgeführt.

Sollten dennoch Sonderwünsche, **welche nur nach schriftlicher Genehmigung des Bauträgers und der örtlichen Bauaufsicht** durchgeführt werden dürfen, zur Ausführung kommen, gilt nachstehende Vorgangsweise:

Sonderwünsche dürfen nur geringe bauliche Änderungen hervorrufen und sind daher nur innerhalb der Wohnungen sowie bei Elektro- und Sanitärinstallationen, Maler- und Anstreicherarbeiten und bei den Belägen möglich.

Durch Sonderwünsche darf die Ausstattung nur erhöht, nicht jedoch vermindert werden. Vorgaben für die barrierefreie Anpassbarkeit dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Sonderwünsche in qualitativer und quantitativer Hinsicht können nur dann berücksichtigt werden, wenn diese im Rahmen des Bauvorhabens möglich sind, den Förderungsrichtlinien entsprechen und die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Genehmigungen vorliegen oder nicht erforderlich sind.

Allfällige Sonderwünsche sind nachweislich von der Bauherrschaft und der örtlichen Bauaufsicht vor deren Ausführung schriftlich genehmigen zu lassen. Der Abschluss des Mietvertrages für die gegenständliche Wohnung ist Voraussetzung.

Sonderwünsche vom Mieter bis zur Übergabe des Wohnungsobjektes können ausschließlich in schriftlicher Form und im Einvernehmen mit den jeweiligen dort beauftragten Professionisten (aus Gewährleistungsgründen) und der Zustimmung der Projektleitung und des Bauträgers Berücksichtigung finden und diese sind sodann bei den jeweiligen Professionisten direkt zu beauftragen und zu verrechnen.

Minderleistungen, resultierend aus Sonderwünschen, werden seitens des Bauträgers nicht abgegolten. Der Mieter erhält von den jeweiligen Professionisten bei Entfall von Leistungen kein Geld zurück, es sind lediglich Ersatzleistungen nach Maßgabe der Professionisten möglich.

Sollten auf Grund von Sonderwünschen seitens der Baubehörde Bestandspläne, baubehördliche Genehmigungen, Änderung des Nutzwertgutachtens, etc. notwendig werden, obliegt dies dem Besteller dieser Sonderwünsche auch diese Kosten zu tragen bzw. zu übernehmen. Die Erstellung von Bestandsplänen muss durch das Planungsbüro kosaplaner gmbh durchgeführt und auch an dieses bezahlt werden. Alle anderen Kosten sind an den Bauträger zu vergüten.

Die Mieter sind verpflichtet die Durchführung von Sonderwünschen ausschließlich von an der Durchführung des Bauvorhabens beschäftigten und befugten Unternehmungen im eigenen Namen sowie auf eigene Rechnung und Gefahr ausführen zu lassen.

Die Beschäftigung anderer Unternehmungen bis zur Übergabe ist ausgeschlossen, ebenso die Durchführung von Eigenleistungen.

Die Abwicklung, Kontrolle, Preisgestaltung (Angebotseinholung), Bezahlung, eventuell auftretende Mängel und deren Behebung, Kompensationsarbeiten und Gewährleistung etc. der Sonderwünsche liegt ausschließlich im Bereich des Mieters und des jeweiligen Professionisten und diesbezüglich ist der Bauträger, der Planer und die örtliche Bauaufsicht schad- und klaglos zu halten. Wir empfehlen alle Vereinbarungen und Absprachen mit den Handwerkern schriftlich abzuschließen und keine Anzahlungen zu leisten.

Grundsätzlich hat die Angebotseinholung und termingerechte Beauftragung von Sonderwünschen durch den Mieter so zu erfolgen, dass der geplante Bauablauf nach dem Bauzeitenplan eingehalten werden kann. Sollten Sonderwünsche nicht rechtzeitig beauftragt werden, muss die Herstellung / Ausstattung der Wohnungen standardmäßig erfolgen und der Änderungswunsch wird nicht ausgeführt. Weiters ist zu beachten, dass eine gewünschte Maßnahme auch weiterreichende Adaptierungen in anderen Professionistenbereichen erfordert.

Sämtliche Sonderwünsche können nur unter der Voraussetzung bewilligt werden, dass der Mieter alle Kosten dafür übernimmt bzw. im Falle eines Rücktrittes vom Vertrag den Planungszustand (Standard) zu seinen Lasten wieder herstellt oder einen Nutzer beibringt, welcher diese Änderungen samt genannten Bedingungen übernimmt.

Jede Änderung bzw. jeder Sonderwunsch kostet Geld. Überlegen Sie daher sorgfältig, welche Änderungen Sie als notwendig erachten.

SONSTIGES / HINWEISE

Maßangaben

Beachten Sie bitte, dass Ihre Wohnung in Handarbeit hergestellt wird und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen gegenüber den Plänen auftreten können. Planabweichungen im Zentimeterbereich oder Winkel- und Lotabweichungen sind im Hochbau durchaus nicht auf Schlampigkeit zurückzuführen. Deshalb müssen generell für weitere Arbeiten (Tischler etc.) Naturmaße an den fertigen Objekten genommen werden.

Auch durch zu verlegende Bodenbeläge kann das Niveau der Räume vom Plan abweichen (Raumhöhe, Durchgangslichte Türen, Parapethöhe, ..).

Die in den Plänen angegebenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben ohne Innenputzstärken. Bei den Fenstern sind im Ausführungsplan Maßstab 1:50 ebenso die Rohbaulichten angegeben, Sturzhöhen etc. beziehen sich auf die fertige Fußbodenoberkante. Die Belichtungsflächen bei Fenstern wird mit der Architekturlichte nachgewiesen. Bei Innentüren ist die Durchgangslichte in den Plänen dargestellt.

Die in den Vergabeplänen angegebenen Raumflächen beruhen ebenso auf Rohbauabmessungen und sind auf Grund von zulässigen Toleranzen Circa-Werte. Flächenänderungen und Änderungen sind aus bautechnischen Gründen vorbehalten!

Die angegebene Gartengröße schließt auch Flächen von Traufenkies, Lichtschachtabdeckungen, Böschungen etc. sowie die Fläche für die Gartenhütte mit ein!

Wartung/ Instandhaltung

Beachten Sie auch die Leistungen, welche Wartungsleistungen des Mieters sind und keinen Mangel darstellen. Das sind unter anderem:

Verschleißteile, wie z.B. Dichtungen an Installationen

Überprüfung der Heizungswasserqualität gemäß ÖNORM nach erfolgter Erstfüllung (Erstfüllung erfolgt durch den Installateur – die Heizungsanlage wird mit Wasser mit max. 17° d. H. [deutsche Härte] befüllt.)

Die Heizung ist regelmäßig zu entlüften, damit die im Rohrnetz eingeschlossene Luft entweichen kann und ein vollständiges Erwärmen gewährleistet ist.

Wartung der Wohnungsstation insbesondere Reinigung des Siebes

Nachjustierungen und Einstellungen an allen beweglichen Teilen wie Fenstern und Türen

Estriche liegen auf Wärme- und Trittschalldämmplatten auf, die auf Grund der Erfordernisse weich und somit zusammendrückbar sind. Das Aufreißen von Dehnungsfugen (Silikonfugen bei Sockelleisten, sanitären Einrichtungen etc.) durch Estrichabsenkungen stellt daher keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für dauerelastische Verfügen im Sanitärbereich.

Elastische Fugen (z.B. Silikonfugen) sind auf Grund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfugen anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtungen.

Durch das allmähliche Austrocknen von Neubauten treten Bautrocknungserscheinungen in Form von Rissen auf oder diese entstehen durch übliche Setzungen. Diese Risse sind leider unvermeidlich.

Deshalb können solche Risse sowie Bewegungsfugen (Anschlussfugen verschiedenartiger Baustoffe) nicht als Mangel gewertet werden. Die Ausbesserung solcher Risse einschließlich der Folgearbeiten (Malerarbeiten, Belagsarbeiten) obliegen dem Mieter selbst.

Erneuerungsanstriche und Wartungsanstriche

Auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann es nach Regenfällen und Schneeschmelze zu Stauwasser-, Lackenbildungen und daraus folgend zu stärkeren Vermoosungen der Wiesenflächen kommen. Pfützenbildung ist auch auf Balkonen und Dachterrassen möglich, da die Ausführung mit minimalst zulässigem Gefälle erfolgt, um die Nutzungseinschränkung durch große Neigung zu vermeiden.

Entwässerungsgullys, Rigole und Speier etc. z.B. auf Terrassen und Balkonen sind regelmäßig von Laub/Verschmutzungen zu reinigen, um einen ordnungsgemäßen Ablauf zu gewährleisten. Kiesfugen dienen ebenfalls der Entwässerung und dürfen nicht abgedeckt werden und sind im Bedarfsfall von Verunreinigungen, Verschlammung und Vermoosung etc. zu reinigen.

Regensinkkästen müssen regelmäßig geprüft und gegebenenfalls gereinigt werden, da es sonst zu Verstopfungen und unkontrollierten Überlaufen von Regenwasser kommen kann.

Die Reinigung von Oberflächen (Fenster, Türen, Glas, etc.) ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Für Kratzspuren nach Übergabe kann keine Haftung übernommen werden.

Gewährleistungsansprüche

Generell können Gewährleistungsansprüche nur dann durchgesetzt werden, wenn die erforderlichen Wartungs- und Pflegemaßnahmen in ausreichendem Maß bzw. nach Herstellervorschrift durchgeführt wurden.

Energiekosten

Mit Fertigstellung der Elektro- bzw. Heizungsinstallationen werden bei den Energieversorgern für Strom und Heizenergie die Zählermontage sowie die Zähleranmeldungen vorgenommen. Die Energiekosten sind ab Übergabe vom Mieter zu tragen.

WICHTIGE HINWEISE:

Die Entstehung von Rissen kann baugrundbedingt, konstruktionsbedingt oder putzbedingt erfolgen. Der fertiggestellte Putz darf in Wohnräumen keine Risse über 0,2 mm Rissbreite aufweisen. Eine größere Anzahl oder eine Konzentration von Rissen mit zulässiger Breite (maximal 0,2 mm) darf die technologischen und bauphysikalischen Eigenschaften nicht beeinträchtigen. Risse bis 0,2 mm Rissbreite gelten als unbedenklich und nicht als Mangel im Rahmen der Gewährleistung und werden nicht vom Bauträger bzw. dessen beauftragten Professionisten saniert. Die Ausbesserungen solcher Risse gehören zu den Nebenleistungen der Erneuerungsmalerei und sind vom Mieter zu beauftragen.

Unabhängig davon wird festgehalten, dass dauerelastische Fugen grundsätzlich nicht der Gewährleistung unterliegen. Selbstverständlich sind alle baubeteiligten Unternehmungen bemüht möglichst rissfreie Konstruktionen zu errichten, sollten tatsächlich Risse über 0,2 mm Rissbreite auftreten werden diese im Einzelfall geprüft.

Bauteilunebenheiten innerhalb der normgemäßen Toleranzen, Farbunterschiede, Oberflächenstrukturen, Ausführungstoleranzen etc. sind nicht als beanstandbare Mängel zu verstehen. Auch Geräuschentwicklungen hervorgerufen durch Wind, tropfendes Niederschlagswasser oder ähnliches, gelten ebenfalls nicht als Mangel.

Von Wandtapeten, diffusionsdichten Anstrichen und dicht umschließenden Einbauten sollte bei Neubauten vorerst Abstand genommen werden, um der vorhandenen „Baufeuchtigkeit“ die Möglichkeit zum „Ausdiffundieren“ zu geben und somit eine spätere Schimmelbildung von vornherein zu verhindern. Weiters ist noch zu bemerken, dass Außenbauteile nach Möglichkeit nicht mit dicht anschließenden Wandverbauten versehen werden dürfen, da ansonsten ebenfalls das „Ausdiffundieren“ verhindert wird und dies in Folge zu „Kondensatschäden“ führt.

