

---

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens 1120 Wien, Erzherzog-Karl Strasse 31. Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.**

BAUTRÄGER:	LMF Immobilien GmbH Weihburggasse 18-20/43, 1010 Wien
PLANUNG:	Dipl.-Ing. Kurt Prenner Am Hutfeld 7, 2620 Mollram
STATIKER / BAUPHYSIKER:	Dipl.-Ing. Andrzej Glogowski Kohlgasse 16/2, 1050 Wien
ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:	Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi Kaiser Franz Joseph-Ring 28, 2500 Baden
TREUHÄNDER:	Mag. Gerald Göllner Stubenring 14/4, 1010 Wien

Die Wohnhausanlage ist ein nach Süden gerichteter Baukörper mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über ein kompaktes Stiegenhaus mit Lift. Die Wohnungen sind auf insgesamt 4 Geschossen inkl. 2 Dachgeschossen untergebracht. Jeder Einheit ist eine Terrasse oder ein Balkon zugeordnet. Die Erdgeschosswohnung hat zusätzliche eine Gartenfläche zur Verfügung. Der Müllraum findet im Erdgeschoss Platz. PKW-Stellplätze (teilweise auf Mehrfachparkanlagen), Einlagerungsräume, Fahrräder- Kinderwagen und Technikräume befinden sich im Kellergeschoss.

## I. Bauzeitplan

Baubewilligung:	Oktober 2015
Baubeginn:	November 2015
Übergabe der Wohnungen:	April 2017 (geplant)

## II. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das gesamte Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet mit Rücksicht auf ökologische Aspekte. Die Auflagen lt. Baubescheid sind einzuhalten.

---

### Baustoffe – Konstruktion – Fassade – Dach

#### 1. Erdarbeiten

Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie bzw. Zwischenlagerung auf der Baustelle. Der Mutterboden wird nach Möglichkeit und bei Bedarf auf der Baustelle zwischengelagert und wird nach Beendigung der Bauarbeiten wieder eingesetzt. Es werden alle erforderlichen Vorkehrungen für eine entsprechende Baugrubensicherung bauseits getroffen. Hinterfüllung des Arbeitsgrabens mit geeignetem Hinterfüllungsmaterial.

#### 2. Rohbau

##### 2.1 Fundamentplatte

Die Bodenplatte wird laut statischen Angaben in der erforderlichen Stärke ausgeführt. (Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik inkl. Fugenband, Bewehrung und Fundamenterdungsbänder)

Bänder werden lt. ÖVE – Vorschrift im Fundament verlegt und bis Oberkante-Gelände hoch geführt. Dämmungen werden nach bauphysikalischen Angaben in der erforderlichen Stärke ausgeführt.

Die Produktwahl erfolgt in Ansprache mit der Bauphysik.

##### 2.2 Keller

Kelleraußenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom mit eingebaut.

Tragende Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen. Nicht tragende Kellerinnenwände gemauert mit 10 cm starken Hochlochziegel (HLZ) und Kalkzementmörtel (KZM), oder mittels Betonfertigteile.

Die Eigenkeller (Einlagerräume) werden mit fertigen Wandelementen der Fa. Braun System Signum oder gleichwertig hergestellt. Die Einlagerräume dienen ausschließlich zu Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen.

### **2.2.1 Unterzüge**

Die Unterzüge werden je nach statistischen Erfordernissen ausgeführt.

### **2.2.2 Decke**

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung, laut statischen Erfordernissen.

### **2.2.3 Stiegenhaus**

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoß. Geländer mit Metallstäben und Handläufen, lackiert.

### **2.2.4 Türen**

Kellertüren (laut Plan) in der entsprechenden Brandschutzanforderung.

## **2.3 Wände**

Tragende Außenwände in ZMW 25cm stark. Tragende Wohnungstrennwände ZMW 25cm stark inkl. einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale wo erforderlich. Nicht tragende Innenwände mittels 10 cm (wo erforderlich 12,5 cm) ZiMW, laut Plan.

Fassade: Liefern und Anbringen eines Vollwärmeschutzes, Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

## **2.4 Decke**

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken oder Poterien erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringen.

## **2.5 Stiegenhaus**

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoß. Geländer mit Metallstäben und Handläufen, lackiert.

# **3. Dach**

## **3.1 Schrägdach**

Schrägdach in Holzkonstruktion mit Auflagesparren und Zwischendämmung, Ausführung laut Plan bzw. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen.

Sämtliche Sichthölzer sind fachgemäß mit Alu- Blech verkleidet oder lasiert.

## **3.2 Flachdach**

Dachabdichtung lt. Vorschrift sowie Wärmedämmung lt. Bauphysik. Filtervlies und gewaschenem Schotter lt. Norm.

## **3.3 Spenglerarbeiten**

Sämtliche Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Ablaufrohre etc.) werden in Zinkblech oder in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt.

## **3.4 Dacheindeckung**

Dachdeckung aus Zinkblech oder Aluminiumblech beschichtet. Standardeinbauteile: Schneefang, Dunstrohraufsatz, Traufenschutzgitter (Vogelschutz).

## 4. Bodenaufbauten

Die Aufbauten erfolgen lt. Planangaben und bauphysikalischen so wie statischen Erfordernissen.

### 4.1 Estrich

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Beschüttung als Ausgleich, Wärme - und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Aufbau lt. Bauphysik.

Im Kellergeschoß wie oben jedoch ohne Trittschalldämmung und ohne Ausgleichsschüttung, gegebenenfalls Verbundestrich.

### 4.2 Fußbodenbeläge Wohnungen

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

#### Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafräume

Fertigparkett Bauwerk Eiche Struktur mit werkseitiger Versiegelung, Nutzschiene ca. 3,2mm, Eiche natur, schwimmend verlegt, inklusive Holzsockelleisten. Fußbodenheizungstauglich. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.

#### Bäder, WC's

Firma Airone Ceramica, Produkt Tecno game 40x40 oder glw., Farbe lt. Architekt Verlegung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

#### Vorräume, Abstellräume, Küchen

Firma Airone Ceramica , Produkt Tecno game 40x40 oder glw., inkl. Sockelleiste, Farbe lt. Architekt. Verlegung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

#### Stiegenhaus

Firma IMOLA, Produkt ZERO 30x30 oder glw., inkl. Sockelleiste, Farbe laut Architekt. Verlegung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

### 4.3 Terrassen

Verlegung von Einkornbetonplatten 50 x 50 (grau) im Rieselbett verlegt  
Geländerkonstruktion aus verzinktem Stahl, Füllung mit Alu-Lochblech beschichtet.

### 4.4 Balkone

Balkonplatte aus Stahlbeton lt. Plan. Belag: Bangkirai-Terrassenholz  
Geländerkonstruktion aus verzinktem Stahl, Füllung mit Alu-Lochblech beschichtet.

### 4.5 Allgemeinflächen

Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster.

## 5. Wandbeläge

### 5.1 Außenputz

Liefern und Anbringen eines Vollwärmeschutzes, Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

Bei Außenwand-Wärmeverbundsysteme gelten die Angaben der Ö-Norm B 3806 (bzw. die Richtlinien der MA 37\_B727/ 2004 bezüglich Punkt 3 - Brandschutz).

### 5.2 Wand- und Deckenbeläge

Wände und Decken werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gemalt.

#### Bad bzw. WC

Firma Airone Ceramica, Produkt Tecno oder Game 20x40 oder glw.,  
Farbe lt. Architekt. Verfügung in weiß bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.  
Höhe im Bad ca. 200cm und im WC ca. 130 cm.

Weiters sind Silikonfugen zu den angrenzenden Wänden sowie Alu- Eckschutzschienen bei den Außenecken und Kanten, auszuführen.

### 5.3 Kellerräume und Tiefgarage

Die Wände div. Technik – und Einlagerungsräume werden weiß gespritzt oder gemalt.  
Die Garage wird weiß gespritzt und erhält diverse Markierungen und Kennzeichnungen lt. Pkt 19.

### 5.4 Allgemeinbereiche

Das gesamte Stiegenhaus, die Verbindungsgänge der oberirdischen Geschosse, sowie die Allgemeinräume wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, etc., werden mit Dispersionsfarbe weiß gemalt. Die Obergeschosse erhalten Farbliche Akzente lt. Angabe des Architekten.

---

## Fenster und Türen

## 6. Fenster

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes lt. Önormen B 8110 und B 8115, sowie die bauphysikalischen Angaben. Kunststofffenster bzw. Aluminiumfenster in Anthrazit mit Wärmeschutzverglasung ( $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) bzw. lt. Bauphysik. Fenster und Balkontüren laut Plan, Fenstergriffe in Edelstahl.

Fensterbänke innen: Max-Fensterbank in weiß (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig.

Fensterbänke außen: Aluminium natureloxiert oder weiß.

Sonnenschutz bei den Fenstern: außenliegend Aufputz (manuelle Bedienung).

Dachflächenfenster aus Kunststoff, Ausführung als Klapp-Schwingfenster bzw. Schwingfenster (je nach Lage) mit Markisette (manuelle Bedienung).

## 7. Türen

### 7.1 Hauseingangtüren

Hauseingangstürelemente des Stiegenhauses werden als Alu-Kunststoff-Glas-Konstruktion ausgeführt, eloxiert und pulverbeschichtet, (Farbe nach Wahl des Architekten) mit zylinderebenen Sicherheitsbeschlägen und Drückergarnituren, sowie Oberkopftürschließer mit Schließfolgeregelung. Nach Erfordernis wird ein Öffnungsbegrenzer bzw. ein Türstopper eingebaut.

### 7.2 Wohnungseingangstüren

Entsprechend Ö-Norm, Holzeingangstüre (Farbe weiß) in einer lackierten Stahlzarge inkl. Mehrfachverriegelung (WK I).

Stock: Stahlzarge lackiert mit 4-seitig umlaufender Gummidichtung.

Türblatt: Türblatt 90x200, Weitwinkelspion mit Topbezeichnung.

Zylinderschloss für Zentralsperre (gesamtes Haus, Allgemeinräume). Die Schließzylinder sind beidseitig sperrbar ausgeführt.

Die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus von Zusatzschlössern ist gegeben.

### 7.3 Innentüren

Stock: Holzumfassungszarge weiß lackiert, 2 Stück Bänder verzinkt.

Türblatt: Holztürblatt 80x200, beidseitige Decklage weiß beschichtet, mit Wagenfüllung.

Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder glw., Bundbartschloss (bei WC mit WC-Verriegelung).

---

Haustechnik

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Anschlüsse

Heizung- und Warmwasser:	Gaszentralheizung oder Fernwärme Wien
Trinkwasser:	wird aus dem öffentlichen netz gespeist
E-Strom:	Wien Energie Wienstrom
Telefon, Internet und TV:	Multimedialeitung, Gemeinschafts- SAT-Anlage

### 8.2 Abwasser

Das Schmutz- und Regenwasser wird hausintern als Trennsystem geführt und kurz vor dem Austritt aus dem Gebäude zusammengefasst.

Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

## 9. Versorgung und Zählung

Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln, ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt. Geführt wird das Wasser ab den Wasserzählern in hochwertigen Kunststoffrohren. Sämtliche Zirkulations-, Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken, Einbauten und Wärmezählern lt. ÖNORM, sind falls erforderlich isoliert.

Für alle Auslässe gilt als Mindestfließdruck ein Wert von 2 bar bzw. ein Mindestruhedruck von 4,5 bar. Wenn erforderlich wird dies durch eine Drucksteigerungsanlage und Druckreduzierventilen gewährleistet.

### 9.1 Wasseranschlüsse

#### Allgemeinbereich

Im Müllraum wird ein Ausgussbecken mit entsprechendem Wasseranschluss ausgeführt.

Die Allgemeingartenfläche erhält einen Kaltwasseranschluss (Bodenauslass).

Die Wasseranschlüsse, der Allgemeinbereiche sind sperrbar, und nicht für jedermann zugänglich, auszuführen.

Die Zählung erfolgt separat; die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

#### Wohnungen

Küche: Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler.

Bad: Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Abläufe für Wanne, Dusche (wo lt. Plan vorgesehen) und Waschbecken. Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine (bzw. im AR lt. Planangaben).

WC: Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für WC, entsprechende Abläufe.

#### Gärten, Terrassen, sowie Balkone

Jede Freifläche (Balkon, Terrasse, Garten) erhält einem frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss.

### 9.2 Sanitäreinrichtungsgegenstände

Fertige Installation gemäß der Darstellung im Plan. Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen.

Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

#### WC

1 x WC mit WC Sitz.

### Bad

1 x Acrylbadewanne 170x75 cm mit Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer, Duschstange und Handbrause. 1 x Waschtisch 60 cm.

Sanitärobjekte (Keramik) LAUFEN in weiß oder gleichwertig, Armaturen in Chrom Firma KLUDI oder gleichwertig.

### Küche

Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Die Küchenplanung ist vom Käufer rechtzeitig bereitzustellen. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz). Küchenwarmwasser wenn möglich vom zentralen Warmwasser, sonst mit 5-Liter Untertischspeicher.

Optional um 2000€ : Einbauküche „Kimono“ inkl. Whirlpool E-Geräte oder vergleichbar, div. Farben und Muster möglich (Geräte: Herdset inkl. Kochfeld, Kühlschrank, Dunstabzug, Spüle).

## **10. Lüftung und Brandrauchentlüftung**

### Allgemeinbereiche

Stiegenhaus: Es wird lt. OIB- Richtlinie 2 und den Ausführungsplänen, eine Rauchabzugseinrichtung an der obersten Stelle des Stiegenhauses mit einem Mindestquerschnitt von 1m<sup>2</sup> errichtet.

Kellerabteile: Die Kellerräume werden statisch be- und entlüftet.

Garage: Die Garagengeschoße werden statisch be- und entlüftet.  
Die Brandrauchentlüftung erfolgt über Zu- und Abluftbrunnen lt. Ausführungsplänen.

### Wohnungen

Küche: Anschlussmöglichkeit für Dunstabzugshaube.

Bäder: Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar.

WC: Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich.

SZ: Alle strassenseitigen Schlafräume erhalten je einen Schalldämmlüfter inVENTer<sup>®</sup> 14R corner, oder Gleichwertiges.

## **11. Heizungsanlage**

Fertige Installation der Heizanlage. Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Regelung über Raumthermostat im Referenzraum (Wohnzimmer).

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizungsanlage oder über Fernwärmeversorgung der Stadt Wien.



## 12. Elektroanlage

Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln. Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.

Die komplette Elektroverrohrung vom Erdgeschoß bis Dachgeschoß unterputz. Im Kellergeschoß alle Installationen Aufputz. Im Stiegenhaus Keller sämtliche Leitungen weitgehend Unterputz und Beleuchtung wie im Allgemeinbereich.

Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen, unterputz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit einem FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation.

Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke z.B. Siemens, Deltaline Titanweiß od. glw.

In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich mittels Opalglasleuchten. Beleuchtung im Keller mittels Leuchtstoffbalken. In der Garage gelangen Wannenleuchten in entsprechender Anzahl zur Ausführung; Steuerung mittels Bewegungsmelder.

### TV und Internet

Es wird eine Gemeinschafts- Sat-Anlage mit entsprechender Parabolantenne mit LNB, am Dach errichtet. Die Wohnungen erhalten jeweils einen Anschluss im Wohnzimmer und Leerverrohrungen in den Schlafräumen. Für den Empfang benötigt der Endverbraucher einen entsprechenden Digitalreceiver.

Weiters ist die Anlage mit den Anschlussleitungen des örtlichen TV-Kabelanbieters ausgestattet. Der Empfang der nationalen Fernsehprogramme ist frei geschaltet. Das Wohnobjekt ist mit den Anschlussmöglichkeiten für Kabelfernsehen und Internet ausgestattet.

Telefon: jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung im Vorraum.

### 12.1 Elektroausstattung Wohnräume

Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

#### Wohnzimmer

2 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Schukosteckdose 2-fach, 2 x Ausschalter, 2 x Lichtauslässe, 1 x TV fertig, 1 x Raumthermostat.

#### Küche

2 x Schukosteckdose 2-fach, je 1 x Schukosteckdose für Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank, 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd), 1 x Wandauslass nicht geschaltet, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass.

#### Schlafzimmer (Eltern)

4x Schukosteckdose 1-fach, 1x Ausschalter, 1x Wand – oder Deckenlichtauslass, (1 x TV leerverrohrt).

#### Kinder-bzw. Arbeitszimmer

3x Schukosteckdose 1-fach, 1x Ausschalter, 1x Wand – oder Deckenlichtauslass, (1 x TV leerverrohrt).

#### Bad

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Schukosteckdose für Waschmaschine, 1 x Serienschalter, 2 x Wand-oder Deckenauslass.

#### WC

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

#### Abstellraum

1 x Schukosteckdose 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass.

#### Vorraum

1 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, Gegensprechanlage, (1 x Telefon leerverrohrt).

#### Terrasse

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass mit Leuchte.

---

## Allgemeinbereiche

### **13. Eingangsbereich**

Schließenanlage System EVVA oder glw. Hausbriefachanlage System Renz oder glw.

Die Beschilderung der Allgemeinräume erfolgt über Edelstahl - Schildpiktogrammen. Ebenso werden die Stockwerke mittels Edelstahlbeschriftung gekennzeichnet.

### **14. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

Kinderwagen- und Fahrradräume sind im Kellergeschoss situiert.

Es werden, lt. Architektenangaben, Fahrradaufhängungen ausgeführt.

Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

### **15. Müllräume**

Der sperrbarer Müllraum ist für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften und Plänen ausgerichtet. Es werden zum Schutz vor Verschmutzungen und Beschädigungen Niro-Scheuerleisten an den Wänden und gegebenenfalls den Türen angebracht. Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Der Müllraum wird mit einem Wasseranschluss für die Gebäudereinigung ausgestattet. Der Wasseranschluss ist abgesperrt und nur für entsprechende Zwecke mittels Schlüssel zugänglich. Der Wasserverbrauch für die Allgemeinflächen (Gartenwasseranschluss + Müllraum) wird separat gezählt. Weiters wird im Müllraum ein Ablaufgully lt. Architektenplänen ausgeführt.

## 16. Kellerabteile

Im Kellergeschoß sind die Parteienkeller für alle Wohnungen situiert. Die Kellerräume werden statisch be- und entlüftet. Die Braundrauchentlüftung erfolgt statisch. Die Kellertrennwände sind aus Aluminium oder Holz, die Türen sind mit eingebautem Zylinder ausgestattet.

## 17. Aufzugsanlage

Die Wohnhausanlage ist mit einem schallentkoppelten Schachtaufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb, maschinenraumlos mit richtungsabhängiger Sammelsteuerung und digitaler Stockwerksanzeige innen und außen, ausgestattet. Lüftung und Schalldämmung entsprechend Bauphysik und den behördlichen Vorschriften.

### Gestaltung

behindertengerecht mit entsprechender Haltestange; Wände Edelstahl, einseitig raumhoch verspiegelt und durch Nirosta-Holme, den gesetzlichen Vorschriften entsprechend höhenmäßig montiert, gegen Beschädigung geschützt mechanische Kabinenlüftung, gesteuert durch Fahrtbefehlssignal und Nachlaufrelais. Decke als geätzte Glasplatte auf verchromten Distanzhaltern, dahinter Beleuchtung, gesteuert über Zeitrelais bei Nichtbenützung des Aufzugs, Bodenbelag wie angrenzendes Stiegenhaus. Kabinentüren Edelstahl.

Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugerstellers, ausgeführt. Der Betrieb des Telefons erfolgt auf Kosten des Aufzugerstellers im Rahmen der vorgesehenen, zu beauftragenden Wartung. Weiters sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind. Die Notrufeinrichtung und Beschilderung hat in einer dem Standard des Objekts entsprechenden Ausführung zu erfolgen (z.B. gravierte Schrift).

## 18. Tiefgarage

In der Tiefgarage und den Zufahrtsrampen wird Asphalt oder Gleichwertiges entsprechend den Ausführungsplänen ausgebildet. Die Kennzeichnung der Garage erfolgt inkl. aller Sperr- und Leitlinien, Richtungspfeile und Tafeln lt. StVO sowie ev. erforderliche Ampelanlage und Spiegel, vor allem im Zufahrtsbereich. Die Ausführung der Markierung erfolgt entsprechend den Markierungsverordnungen. Das Garagentor ist als Gitterrolltor, geräuscharm und schallentkoppelt auszuführen. Farbe und Gliederung nach Angaben des Architekten. Steuerung über Schlüsselschalter von innen und außen, dient gleichzeitig als Notbedienung. Weiters Schnellentriegelung mit einem Seil von innen und Funkhandsender von außen. Die Garagengeschoße werden mechanisch be- und entlüftet. Die Braundrauchentlüftung erfolgt über Zu- und Abluftbrunnen.

### E-Tankstelle

Zwei Starkstromanschlüsse für E-Autos, Verlängerungsmöglichkeit für alle Stellplätze

## 19. Außenanlagen

Die Gartenflächen im EG sind als Gründach lt. Aufbautenkatalog auszuführen, inklusive Besamung bzw. Verlegung eines Rollrasens. Ersatzpflanzungen werden lt. Baumfällungsbescheid ausgeführt und können sich auch in den Eigengärten befinden.

## 20. Zaunanlage

Maschendraht grün 1,5 m hoch zur Grundgrenze und 1,0m hoch zu Nachbargärten.

### III. Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen.

Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.

Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger. Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### IV. Hinweis

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar. Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.