

**Wildgarten**  
WOHNEN AM ROSENHÜGEL

**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

Bauplatz 20  
Lore-Kutschera-Weg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23  
1120 Wien

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.  
11.11.2021



## Inhalt

1. Projektübersicht.....	3
2. Technische Beschreibung .....	7
3. Wohnungen.....	10
4. Allgemeinbereiche.....	15
5. Aussenanlagen .....	16
6. Allgemeine Hinweise .....	18

## 1. PROJEKTÜBERSICHT

### 1.1. Lage innerhalb des Wildgarten Quartiers

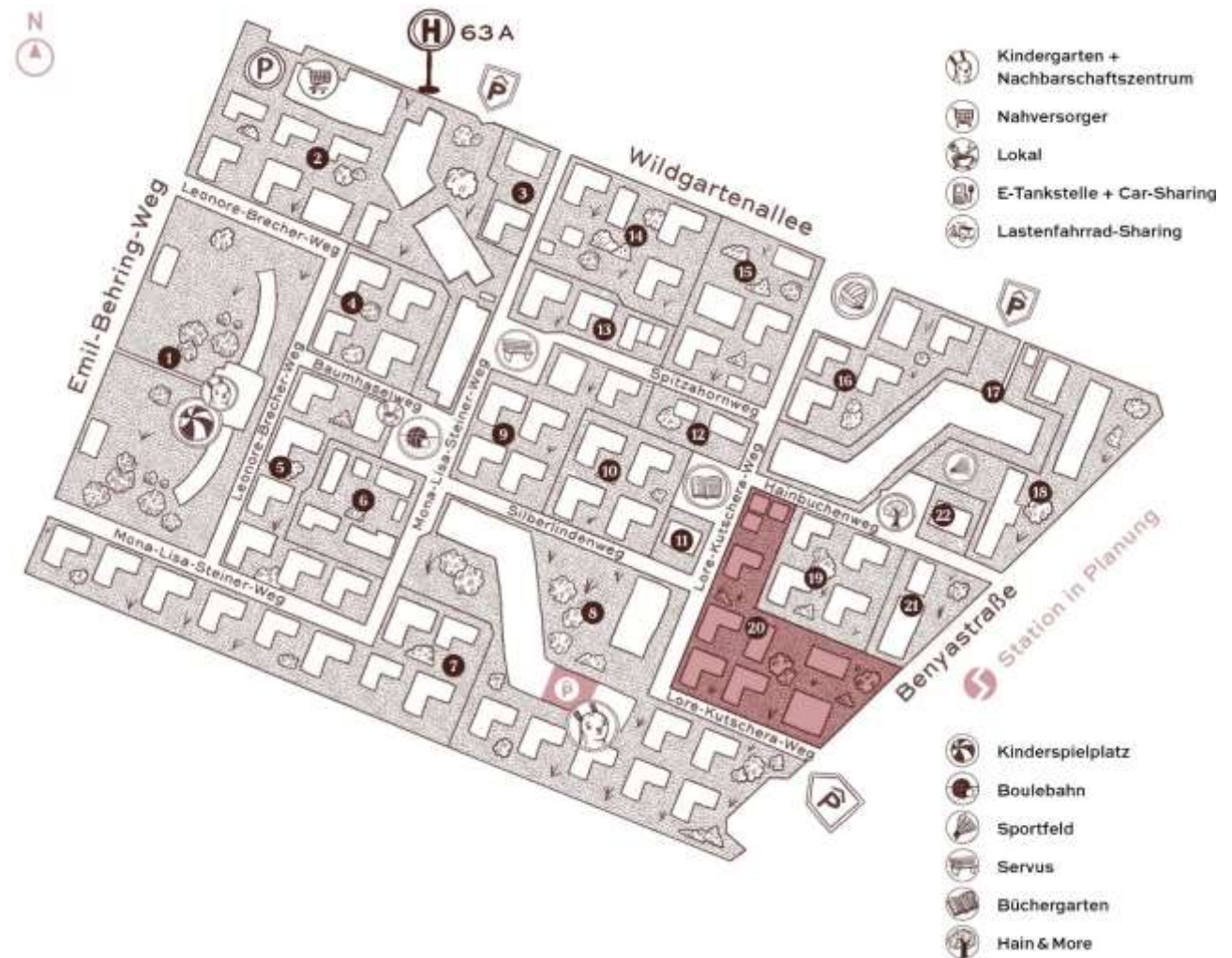


Abb.: Lageplan Quartier Wildgarten mit Markierung Bauplatz 20

### 1.2. Projektdaten

Adresse:	1120 Wien, Lore-Kutschera-Weg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
Katastralgemeinde:	01304 Hetzendorf
Grundstücksnummer:	603
Einlagezahl:	1289
Grundstücksgröße:	4.598 m <sup>2</sup>

### 1.3. Allgemeine Beschreibung

Auf Bauplatz 20 werden in Massivbauweise 8 Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und Architektursprache mit insgesamt 71 Wohneinheiten errichtet. Das Haus mit der Adresse Lore-Kutschera-Weg 9 ist auf drei freistehende Wohneinheiten aufgeteilt.



Abb.: Lageplan Bauplatz 20 mit Hausnummern

Adresse	Wohnungen	Geschosse	unterkellert	Aufzug
Lore-Kutschera-Weg 9	3	EG + 1 OG	nein	nein
Lore-Kutschera-Weg 11	5	EG + 2 OG	nein	ja
Lore-Kutschera-Weg 13	5	EG + 2 OG	nein	ja
Lore-Kutschera-Weg 15	3	EG + 2 OG	nein	nein
Lore-Kutschera-Weg 17	11	KG + EG + 3 OG	ja	ja
Lore-Kutschera-Weg 19	5	EG + 2 OG	nein	ja
Lore-Kutschera-Weg 21	8	EG + 3 OG	nein	ja
Lore-Kutschera-Weg 23	31	KG + EG + 7 OG	ja	ja
gesamt	71			

Die Verkehrsanbindung an das Straßennetz erfolgt über die Wildgartenallee und die Benyastraße. Für den gesamten Innenbereich des Projekts Wildgarten gilt ein Fahrverbot, ausgenommen Fahrräder, Straßendienst und Müllsammelfahrzeuge. Fußgänger und Fahrradfahrer erreichen die Wohnhäuser über den Lore-Kutschera-Weg, den Hainbuchenweg und die Benyastraße.

In der benachbarten Sammelgarage sind 46 Pkw-Stellplätze für den Bauplatz 20 reserviert und können von der Sozialbau AG angemietet werden.

Im halböffentlichen Freiraum zwischen den Hausnr. 15, 19, 21 und 23 sind mit dem Gemeinschaftsgarten, dem Allmendenplatz und dem Kinderspielbereich die gemeinschaftlichen Freiflächen angeordnet.

Im Kellergeschoß der Hausnr. 17 sind alle Einlagerungsmöglichkeiten der Hausnr. 9, 11, 13 und 17 untergebracht und im Kellergeschoß der Hausnr. 23 all jene der Hausnr. 15, 19, 21 und 23.

Zwei Müllräume übernehmen die Versorgung aller Häuser des Bauplatzes 20. Der Müllraum im Erdgeschoß der Hausnr. 17 ist dabei den Hausnr. 9, 11, 13 und 17 zugeordnet und jener im Erdgeschoß der Hausnr. 23 den Hausnr. 15, 19, 21 und 23.

Mit Ausnahme der Hausnr. 9 und 21, wo jeweils überdachte, dem Haus zugeordnete Fahrradabstellbereiche im Außenbereich vorgesehen sind, steht in jedem Haus ein eigener innenliegender Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung. Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Kellergeschoß der Hausnr. 17 kann auch von den Bewohnern der Hausnr. 19 genutzt werden. Zusätzliche Fahrradabstellplätze sind im Außenbereich zwischen den Hausnr. 11 und 13 vorgesehen.

Mit Ausnahme der Hausnr. 9 und 15 sind alle Häuser über Stiegenhäuser erschlossen und mit einem Personenaufzug ausgestattet.

#### 1.4. Aufschließung

Die Bereitstellung der Wärmeenergie und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral durch Fernwärme Wien. Wärmeenergie und Warmwassermengen werden für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadt Wien und wird für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet. Regenwässer werden in einem Rückhaltebecken auf Bauplatz 20 gesammelt und gedrosselt in den Ortskanal eingeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch Wiener Netze. Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach Übergabe kann der Stromanbieter vom Eigentümer frei gewählt werden.

Bis zum Medienverteiler jeder Wohnung sind Medienleitungen von A1 und Magenta geführt. Nach Übergabe kann jeder Wohnungseigentümer seinen Netzanbieter frei wählen.

Sofern alle Wohnungseigentümer zustimmen, kann auf dem Dach nachträglich und auf Kosten der Wohnungseigentümer eine SAT-Anlage installiert werden. Eine Leerverrohrung hierfür ist vorgesehen.

#### 1.5. Energiestandard

Die Werte für den Heizwärmebedarf im Standortklima  $HWB_{SK}$  und den Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE}$  wurden im vorläufigen Energieausweis für jedes Gebäude einzeln und, im Falle der Hausnr. 9, für jede der drei freistehenden Wohneinheiten einzeln ermittelt:

Adresse	*) $HWB_{SK}$	**) $f_{GEE}$
Lore-Kutschera-Weg 9/1	50,34	0,748
Lore-Kutschera-Weg 9/2	45,75	0,700
Lore-Kutschera-Weg 9/3	45,92	0,701
Lore-Kutschera-Weg 11	32,09	0,683
Lore-Kutschera-Weg 13	30,89	0,671
Lore-Kutschera-Weg 15	41,84	0,700
Lore-Kutschera-Weg 17	27,97	0,691
Lore-Kutschera-Weg 19	32,09	0,683
Lore-Kutschera-Weg 21	25,37	0,658
Lore-Kutschera-Weg 23	23,22	0,686

\*)  $HWB_{SK}$ ..... Heizwärmebedarf im Standortklima in kWh/m<sup>2</sup>a

\*\*)  $f_{GEE}$ ..... Gesamtenergieeffizienzfaktor

Nach Fertigstellung erhalten die Eigentümer einen aktualisierten Energieausweis, der aufgrund technischer Notwendigkeiten leicht abweichende Werte aufweisen kann.

## 2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### 2.1. Konstruktion

#### Fundierung

Stahlbetonbodenplatte lt. Statik.

#### Außenwände Untergeschoß

Stahlbeton lt. Statik, abgedichtet und gemäß Bauphysik teilweise gedämmt.

#### Außenwände Obergeschoß

Stahlbeton lt. Statik, gemäß Bauphysik gedämmt.

#### Fassade

Putzfassaden bei den Hausnr. 15, 21 und 23.

Hinterlüftete Holzfassaden, Farbe schwarz / schwarzgrau, bei Hausnr. 11, 13 und 19.

Hinterlüftete Holzfassaden, Farbe schwarzgrau / grau, bei Hausnr. 17.

Kombination aus Putz- und hinterlüfteter Holzfassade, Farbe grau, bei Hausnr. 9.

#### Wohnungstrennwände

Tragend in Stahlbeton lt. Statik, einseitig Vorsatzschale, mit Gipskarton beplankt.

Nichttragend als Gipskartonständerwand, beidseitig doppelt mit Gipskarton beplankt.

#### Innenwände

Tragend in Stahlbeton lt. Statik.

Nichttragend als Gipskartonständerwand, mit Gipskarton beplankt. Gleitender

Deckenanschluß mit Schattenfuge, wenn lt. Statik notwendig.

#### Installationsvorsatzschalen

Gipskartonvorsatzschalen für Sanitärinstallationen. Im Bereich von Küchenoberflächen verstärkte Unterkonstruktion. Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall oder mit Fliesen belegt.

#### Installationsschachtwände

Gipskartonständerwand lt. Anforderungen an Brand- und Schallschutz. Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff oder Metall.

#### Geschoßdecken

Stahlbeton lt. Statik.

Abgehängte Gipskartondecken wo aufgrund von Leitungsführungen notwendig (meistens Vorräume, Abstellräume, WC) - siehe Verkaufsplan. Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff oder Metall.

#### Stiegen

Stahlbeton lt. Statik.

#### Balkone, Loggien

Stahlbeton lt. Statik.

#### Flachdächer

Stahlbeton lt. Statik.

Dachterrassen mit Betonplattenbelag im Kiesbett, Aufzugsüberfahrten mit bituminöser Abdichtung, alle übrigen Dachflächen extensiv begrünt.

## **2.2. Haustechnik**

#### Fördertechnik

Aufzug Kabinenmaß 110 cm x 140 cm, bei Hausnr. 17 Kabinenmaß 110 x 180 cm.

Boden: Feinsteinzeugfliesen 15 x 60 cm (wie Stiegenhaus)

Decke: Edelstahl, Einbauspots

Wände: Edelstahl gebürstet, an der Rückwand Spiegelpaneel

#### Wärmeversorgung

Wärmeversorgung über Fernwärmenetz der Wien Energie GmbH. Im Untergeschoß Heizungsübergabestation und Hausstation. Zentrale Warmwasserbereitung.

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Bedieneinheit mit Programmiermöglichkeit im Wohnzimmer. Ein Raumthermostat im Wohnzimmer und ein weiterer im Elternschlafzimmer. In den Bädern zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper.

Zählung von Kaltwasser, Warmwasser und Heizung individuell über Funkwärmemengen-/ wasserzähler.

#### Elektroversorgung

Versorgung der Wohnhausanlage über Versorgungsnetz der Wiener Netze. Zählerverteiler im Untergeschoß. Getrennte Zähler für

- jede Wohnung
- Fernwärmeübergabestation
- Allgemeinbereiche samt Personenaufzug

#### Lüftung

Wohnungen:

WC mit mechanischer Abluft (Nachlaufrelais)

Bad mit mechanischer Abluft und Hygrostat-Schalter

Allgemeinbereiche:

Müllraum, Technikräume mit mechanischer Be- und Entlüftung.

Einlagerungsmöglichkeiten mit statischer Be- und Entlüftung.



Klimatisierung

Kühlung der Aufenthaltsräume folgender Tops mittels Splitklimageräten. Außeneinheiten auf der Dachfläche der Gebäude.

Adresse	Klimatisierte Tops Nr.
Lore-Kutschera-Weg 9	1, 2, 3
Lore-Kutschera-Weg 11	5
Lore-Kutschera-Weg 13	5
Lore-Kutschera-Weg 15	2, 3
Lore-Kutschera-Weg 17	9, 10, 11
Lore-Kutschera-Weg 19	5
Lore-Kutschera-Weg 21	7, 8
Lore-Kutschera-Weg 23	26, 27, 28, 29, 30, 31

Brandschutz

Batteriebetriebene Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen

Trockensteigleitung im Stiegenhaus

### 3. WOHNUNGEN

#### 3.1. Fußböden

Bad / WC / Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß:

Fliesen 15 x 15cm, orthogonal verlegt, Farbe weiß / hellgrau / hellbeige lt. Bemusterung

Wohnraum / Zimmer / Küche / Vorraum / Gang / AR ohne Waschmaschinenanschluß:

Parkett Eiche, Stab Optik bei Hausnr. 11, 13, 17, 19, 21, 23.

Dielen Eiche, natur oder weiss geölt bei Hausnr. 9 und 15.

Sockelleisten, weiß lackiert

Innenstiegen in Maisonettewohnungen:

Holzbelag Eiche

Balkon / Terrasse:

Betonplatten 50 x 50 cm im Kiesbett

#### 3.2. Wände

Bad / Duschaum:

Fliesen 15 x 30cm, hochkant verlegt, allseitig und raumhoch / bis ca. Oberkante Türzarge, Farbe weiß / hellgrau / hellbeige lt. Bemusterung

ansonsten Innendispersion nasswischbeständig, Farbe weiß

WC:

hinter WC und Waschbecken Fliesen 15 x 30cm, hochkant verlegt, raumhoch / bis ca. Oberkante Türzarge, Farbe weiß / hellgrau / hellbeige lt. Bemusterung

ansonsten Innendispersion nasswischbeständig, Farbe weiß

alle anderen Räume:

Innendispersion weiß

#### 3.3. Decken

Innendispersion weiß, Balkone und Loggien mit Untersicht Beton.

### 3.4. Fenster und Fenstertüren

Innen Holzprofile weiß, außen Aluminiumdeckschale grau / schwarzgrau

Im EG teilweise Aluminiumprofile (wenn lt. Statik erforderlich), Farbe weiß, außen grau / schwarzgrau.

Dreifach-Isolierverglasung

Im EG oder bei einer vorgelagerten Absturzsicherung (z.B. Balkongeländer) werden Fenster als raumhohe Dreh-/Kippflügel bzw. Fenstertüren ausgebildet. Die übrigen raumhohen Fenster erhalten ein absturzsicherndes Festverglasungsfeld (H= 100 bzw. 110 cm) mit einem Dreh-/Kippflügel oberhalb.

Fensterbänke außen Aluminium grau / schwarzgrau

Beschläge Edelstahl

Im EG Reed-Kontakte für die nachträgliche Installation einer Alarmanlage.

### 3.5. Sonnenschutz

Hausnr. 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21:

Außenliegender Raffstore dort, wo aus bauphysikalischen Gründen notwendig – siehe Verkaufsplan. Elektrischer Antrieb mittels Funksteuerung. Vorbereitung für Nachrüstung von außenliegendem Raffstore dort, wo aus bauphysikalischen Gründen nicht notwendig.

Hausnr. 23:

Außenliegender, textiler Sonnenschutz dort, wo aus bauphysikalischen Gründen notwendig – siehe Verkaufsplan. Elektrischer Antrieb mittels Funksteuerung.

Vorbereitung für Nachrüstung von außenliegendem, textilen Sonnenschutz dort, wo aus bauphysikalischen Gründen nicht notwendig.

### 3.6. Türen

Wohnungseingangstüren Hausnr. 11, 13, 17, 19, 21, 23:

Türschild, Klingel, Spion, Widerstandsklasse WK3, Leerverrohrung zur Nachrüstung Türöffner.

Türblatt: Holz, Oberfläche mit weißer Schichtstoffplatte

Zarge: Stahl Blockzarge, weiß

Beschläge: Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker.

Wohnungseingangstüren Hausnr. 9, 15:

Türschild und Klingel im Briefkastenelement integriert, Widerstandsklasse WK3, Leerverrohrung zur Nachrüstung Türöffner.

Türblatt: Stahlrahmentür mit Glasfüllung, Rahmen pulverbeschichtet grau / schwarzgrau.

Zarge: Stahlrahmen pulverbeschichtet grau/ schwarzgrau.

Beschläge: Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker.

Schließanlage:

Zentralsperranlage mit 5 Schlüssel pro Wohneinheit inkl. Sicherungskarte.

Innentüren:

Türblatt: weiß

Zarge: Holz Umfassungszarge, weiß

Beschläge: Drücker Edelstahl, bei Bad und WC mit Notöffner

Schiebetüren innen:

Raumhoch, zargenlos, ohne Bodenschiene

Türblatt: Holz, weiß

Beschläge: frontal Klappgriff, seitlich Griffmuschel

**3.7. Absturzsicherungen bei Loggien, Balkonen und Dachterrassen**

Geländer und Handlauf aus Stahl, verzinkt und lackiert.

**3.8. Abtrennung von Terrassen und Eigengärten**

Im Gesamtprojekt Wildgarten wird ein zaunloses Freiraumkonzept verwirklicht. Privatheit wird durch das Architektur- und Bepflanzungskonzept erzielt. Zäune zur Abtrennung von Terrassen und Eigengärten sind nicht vorgesehen.

**3.9. Elektroinstallationen**

Jede Wohneinheit erhält einen E- Verteiler und einen Medien Verteiler. Korpus Kunststoff, Türe Metall, Farbe weiß.

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdose, Lichtauslässe) gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen vorbehalten.

Schalterprogramm Kunststoff, Farbe weiß.

Bei außenliegendem Sonnenschutz: Funkfernbedienungen für elektrischen Antrieb.

Wohnzimmer:

2-3 Deckenauslässe (Licht)

1-3 Ausschalter, Wechselschalter, Serienschalter, Doppelwechselschalter nach Erf.

1 Schukosteckdose einfach (als Reinigungssteckdose fix)

1 Wandapparat Video-Gegensprechanlage

3 Doppelschukosteckdosen (entsprechend Raumgröße- u. Raumkonfiguration)

2 Doppel-Schukosteckdosen neben Antennensteckdose

1 SAT-Antennenanschlussdose mit Abdeckung telekabeltauglich

2 Leerdosen für Medien (A1, Magenta, Wien Energie) mit Blindabdeckung. Leerrohr mit Vorspanndraht zu Medienverteiler.

1 Einzelrauchmelder gem. Auflage OIB-Richtlinie

1 Bedieneinheit Fußbodenheizung mit Programmiermöglichkeit

Küche:

1-2 Deckenauslass (Licht entsprechend Raumgröße- u. Raumkonfiguration)

1 Wandauslass – ungeschaltet (Licht)

1 Ausschalter für Deckenauslass, bzw. Lichtschaltung in Komb. mit WZ nach Erf.

3 Doppelschukosteckdose bei Arbeitsfläche

1 E-Herdanschlussdose

1 Doppel - Schukosteckdose für Kühl- Gefrierschrank

1 Schukosteckdose für Geschirrspüler

1 Schukosteckdose für Mikrowelle

1 Schukosteckdose für Dunstabzug

Zimmer

- 1 Deckenauslass
- 1-2 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose für Reinigung
- 2 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Doppel-Schukosteckdose neben Antennensteckdose
- 2 Leegerätedosens für Medien mit Vorspann zum Medienverteilerkasten
- 1 SAT-Antennenanschlussdose telekabeltauglich
- 1 Einzelrauchmelder

Nur im Schlafzimmer:

- 1 Raumthermostat

Bad

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch - geschaltet und ungeschaltet (4-polig verkabelt)
- 1 Ausschalter
- 1 Anschluss Abluftventilator geschaltet über Lichtschalter bzw. hygrostatgesteuert
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (nur im Hauptbad und sofern nicht im Abstellraum situiert)
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (nur im Hauptbad und sofern nicht im Abstellraum situiert)
- 2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 elektrischer Handtuchheizkörper

WC

- 1 Wandauslass (bei großen WC´s Deckenauslass)
- 1 Ausschalter
- 1 Ventilatoranschluss (Ansteuerung über Nachlaufrelais, Anlaufverzögerung über Ausschalter)

Abstellraum

- 1 Wandauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (sofern nicht im Bad situiert)
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (sofern nicht im Bad situiert)
- 1 Schukosteckdose
- 1 Kombi-Wohnungsverteiler Unterputz sofern nicht im VR situiert (Zentralverteilerkasten)
- 1 Ventilatoranschluss, wenn der Waschmaschinenanschluss im Abstellraum ist

Vorraum

- 1-2 Deckenauslässe
- Wechselschalter oder Taster, Anzahl abhängig von Raumkonfiguration
- 1 -2 Schukosteckdose für Reinigung (je nach Größe Vorraum)
- 1 Einzelrauchmelder

Nur im Erdgeschoß:

- 1 Leegerätedose mit Vorspann zum Medienverteilerkasten (Vorbereitung für nutzerseitige Nachrüstung einer Alarmanlage)

Loggia / Balkon / Terrasse

- 1 Wandauslass samt Feuchtraum Anbauleuchte
- 1 Kontrollausschalter für Feuchtraum Anbauleuchte innenliegend

Nur bei Terrassen:

- 1 Feuchtraum Schukosteckdose mit Klappdeckel
- 1 Kontrollausschalter für Feuchtraum Schukosteckdose innenliegend (nur im EG)

Türsprechanlage

- 1 Farb-Videotorsprechanlage mit Türöffnerfunktion für die Hauseingangstüre
- 1 Klingeltaster außerhalb der Wohnungseingangstür

**3.10. Sanitärausstattung**

Anzahl und Lage der Sanitärausstattung siehe Verkaufsplan. Gleichwertige Änderungen vorbehalten.

Sanitärinstallationen

- Küche: Anschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler
- WC: Hänge-WC, Tiefspüler mit Spartaste; Waschbecken mit Einhandarmatur
- Bad: Waschtisch mit Einhandarmatur, Badewanne mit Wannenbatterie, Ab- und Überlauf, Brausegarnitur verchromt, teilweise Anschluss für Waschmaschine, Handtuchheizkörper
- Terrassen: Kaltwasseranschluss zur Außenbewässerung (Kemper Ventil)
- Waschmaschinenanschluss im Bad oder im Abstellraum

Sanitärausstattung

WC- Anlage bestehend aus:

- Hänge-WC, Laufen Pro, weiss
- Klosettsitz mit Deckel, Laufen Pro, weiss
- WC-Betätigungsplatte, Tece Now, weiss
- Handwaschbecken Laufen Pro S, weiss
- Armatur, Grohe Eurosmart Cosmopolitan, chrom

Waschtisanlage bestehend aus:

- Waschtisch, Laufen Pro S, weiss
- WT-Einhandarmatur, Grohe Eurosmart Cosmopolitan, chrom

Badewanne bestehend aus:

- Ab- und Überlaufgarnitur
- Badewanne 180 x 80cm, Geberit Tawa, weiß
- Einhand-Wannenbatterie Grohe Grohtherm 800, chrom
- Handbrause / Schlauch / Wandbrausehalter, Grohe Euphoria
- Duschtrennelement aus Glas, auf Badewanne montiert

Brauseanlage bestehend aus:

- Dusche gefliest
- Bodenablauf, Duschrinne Geberit Clean Line
- Duschtrennwand, Glas
- Duschesystem Aufputz-Thermostat / Handbrause / Kopfbrause / Schlauch, Grohe Euphoria

## 4. ALLGEMEINBEREICHE

### 4.1. Hauseingang, Stiegenhaus und Gänge

Boden: Feinsteinzeugfliesen 15 x 60 cm

Wände: Spachtelung und Innendispersion, Farbe weiß

Decke: Spachtelung und Innendispersion, Farbe weiß

### 4.2. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Boden: Estrich beschichtet

Wände: Spachtelung und Innendispersion nasswischbeständig, Farbe weiß

Decke: Dämmung / Spachtelung und Innendispersion, Farbe weiß

### 4.3. Müllraum

Boden: Estrich beschichtet oder Gußasphalt

Wände: Spachtelung und Innendispersion nasswischbeständig, Farbe weiß

Decke: Dämmung / Spachtelung und Innendispersion, Farbe weiß

### 4.4. Haustechnikräume

Boden: Estrich beschichtet

Wände: Stahlbeton unbehandelt

Decke: Dämmung, auch im oberen Wandbereich bis ca. 1m unter Deckenunterkante

### 4.5. Einlagerungsmöglichkeiten

Boden: Estrich beschichtet

Wände: Massive Wände - Spachtelung und Innendispersion, Farbe weiß

Trennwände - Systemtrennwände aus verzinktem Stahl, Füllung Holzlatten

Decke: Dämmung, auch im oberen Wandbereich bis ca. 1m unter Deckenunterkante

- 1 Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose
- 1 Ausschalter

Ausschließlich zur Aufbewahrung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen. Bei zu hoher Luftfeuchtigkeit besteht die Gefahr von Kondensat- und Schimmelbildung.

Durch haustechnische oder statische Erfordernisse kann die Raumhöhe partiell eingeschränkt werden.

## 5. AUSSENANLAGEN

### 5.1. Eigengärten / Hausgärten / Halböffentliche Flächen

Die Gestaltung der Außenanlagen unterstützt die sich aus den unterschiedlichen Abstufungen von Öffentlichkeit ergebenden Anforderungen. Es wird dabei zwischen folgenden Abstufungen von Privatheit unterschieden.

- Private Eigengärten sind ausschließlich den Bewohnern der jeweils zugeordneten Wohnung vorbehalten.
- Jeweils ein Hausgarten ist bei den Hausnr. 11, 13, 17 und 19 vorgesehen. Die Hausgärten sind gemeinschaftlich nutzbar und jeweils durch einen Hausbaum charakterisiert.
- Halböffentliche Bereiche mit Wegen und Gemeinschaftsbereichen sind für eine gemeinschaftliche Nutzung konzipiert.

### 5.2. Einfriedung und Eigengartenabgrenzung

Die Schwelle von den Eigen- und Hausgärten zu den halböffentlichen Flächen bilden Hochbeete aus Beton von maximal 60cm Höhe, die dem natürlichen Höhenverlauf folgen und eine klare Lesbarkeit der Öffentlichkeiten ermöglichen.

Auf Einfriedungen und Zäune wird zugunsten von bodenebenen Kanten, Hecken, Büschen und Sträuchern als natürliche Begrenzungen zwischen den Eigen- und Hausgärten und den halböffentlichen Freiflächen verzichtet.

### 5.3. Bepflanzung Eigengärten

So wie die Eigengärten, angrenzend an deren Terrassen, erhalten auch die Hausgärten Rasenflächen. Vor den Schlaf- und Wohnräumen in den Erdgeschoßen sind Pflanzpuffer mit Stauden und Beerengehölzen vorgesehen.

Einige Eigengärten erhalten Baumersatzpflanzungen - siehe Verkaufsplan. Vor dem Magistratischen Bezirksamt sind die jeweiligen Wohnungseigentümer für Pflege und Erhalt der Ersatzpflanzungen in den Eigengärten verantwortlich.

### 5.4. Bepflanzung allgemeine Flächen

Das Pflanzensortiment ist naturnah konzipiert und enthält möglichst viele heimische Arten. Ein- und mehrstämmige Solitärgehölze für Haus- und Obstbäume prägen den Freiraum neben wegbegleitenden Naschhecken und blütenreichen Wiesenflächen.

Neben einem Obsthain mit mehrstämmigen Obstgehölzen dienen Naschhecken als Wegbegleiter. Vor den Schlaf- und Wohnräumen in den Erdgeschoßen sind Pflanzpuffer mit Stauden und Beerengehölzen vorgesehen.

Auf freien Dachflächen wird eine Gräser-Kräuter-Mischung angesät, die sich durch eine hohe Artenvielfalt bei Flora und Fauna auszeichnen.



### **5.5. Befestigte Flächen**

Wohnwege für die Erschließung jener Häuser, die nicht unmittelbar am Lore-Kutschera-Weg liegen, werden barrierefrei mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Gartenwege bieten

Alternativwege und werden mit Betonplatten mit breiter Rasenfuge verlegt.

Schotterrasenflächen mit einer blühenden Gräser- und Kräutermischung schaffen eine fließende Verbindung zu den angrenzenden Rasenflächen und bilden, ebenso wie alle Wiesenflächen, einen durchlässigen Freiraum.

Durch die Reduktion der versiegelten Flächen auf Haupterschließungswege beträgt der Anteil der Versiegelung an den halböffentlichen Flächen weniger als ein Viertel. Die restlichen Oberflächen sind Schotterrasenflächen mit und ohne Trittplatten, Wiesen- und Staudenflächen, sowie eine große Sandfläche für den Kleinkinderspielbereich.

### **5.6. Kleinkinderspielplatz**

Der Kleinkinderspielplatz wird als wegbegleitendes Spielerlebnis mit Sandfläche, Spielhügel, Spielschnecke, einem Wasserspiel und einer Einfassung aus Gummigranulat interpretiert.

### **5.7. Beleuchtung**

Das Beleuchtungskonzept folgt dem Wegesystem des Baufeldes. Es berücksichtigt die normgerechte Ausleuchtung der inneren Haupterschließungswege mit einer reduzierten, punktuellen Grundbeleuchtung zur Orientierung. In den Gartenbereichen wird zugunsten der Wohnnutzung und aus ökologischen Gründen (insektenfreundliche Lichtplanung) die Beleuchtung soweit wie möglich minimiert.

## 6. ALLGEMEINE HINWEISE

### **Änderungsvorbehalt**

Der Verkäufer behält sich für den Fall von Auflagen der Behörden sowie Empfehlungen des Statikers und anderen Planern, oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Dies gilt ebenso bei technischen Notwendigkeiten, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben. Dadurch bedingte Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar, und sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

### **Pläne**

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen angeführten Abmessungen sind ungefähre Angaben (Baumasse), die sich im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung ändern können (zulässige Bautoleranzen) und bleiben ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

### **Möblierung/Visualisierungen**

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen (inklusive Pläne) und in den Grundrissen dargestellte Möblierung dient ausschließlich als Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Visualisierungen, farbliche und perspektivische Darstellungen sowie das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe dienen lediglich dazu, einen Eindruck über das Gesamtprojekt zu vermitteln, und ersetzen oder ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### **Außenanlagen**

Die Gestaltung der Außenanlagen (wie z.B. Gartenanlagen, Spielplätze, etc.) wird vom Verkäufer bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

### **Werkstoffe**

Veränderungen von natürlichen Werkstoffen sind unvermeidlich. Insbesondere der Einsatz von Holz im Außenbereich kann, aufgrund von witterungsbedingten Beanspruchungen zu Verfärbungen, Riss- und Schieferbildung sowie Verformungen führen.

### **Ausstattung/Sonderwünsche**

Die aufgelistete Beschreibung der Ausstattung gilt als Standardausstattung. Sollten von Seiten des künftigen Käufers Änderungen gewünscht werden (Sonderwünsche), können diese gegen Übernahme der dadurch entstehenden Mehrkosten zuzüglich Bearbeitungsgebühren umgesetzt werden, sofern

- diese dem Baubewilligungsbescheid, den gesetzlichen Normen, oder den behördlichen Auflagen nicht widersprechen,
- dem architektonischen Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen,
- die Einhaltung des Bauzeitplans dadurch nicht gefährdet wird, und
- diese technisch machbar sind.

Die Abwicklung der Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt ausschließlich über den Verkäufer und dessen Vertragspartner. Der Käufer willigt in diesem Zusammenhang ein, dass seine

persönlichen Daten im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) an Dritte zur Abwicklung der Sonderwünsche weitergegeben werden können.

#### **Gewährleistung**

Der Verkäufer leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Gewähr und haftet für die einwandfreie Ausführung des Hauses und der Wohneinheit. Der Verkäufer haftet weiters für die Verwendung qualitativ einwandfreier und zweckentsprechender Baustoffe sowie für die einwandfreie Funktion gelieferter Gegenstände, Anlagen und Einrichtungen. Die kaufende Partei nimmt dabei zustimmend zur Kenntnis, dass einzelne Ausführungsdetails des Hauses und der Wohneinheiten von den nicht verbindlichen Normen (ÖNORM, ÖVE) abweichen können.

#### **Baustellenbegehungen**

Wir weisen darauf hin, dass bis zur Übergabe der Wohnung der Verkäufer das alleinige Verfügungsrecht über diese hat. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird EIN entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung. Personen unter 16 Jahren ist der Zutritt jedenfalls verwehrt.