



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Liegenschaft 1: Hopsagasse 4 (Bauteil 1),
Liegenschaft 2: Forsthausgasse 9 (Bauteil 2),
1200 Wien

Objektnummer: 70038

Stand: 14.10.2026

Index: A

Projektgesellschaft: BUWOG Forsthausgasse 9 GmbH

INHALT

FORSTHAUS

PROJEKTDATEN	3
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	4
TECHNISCHE BESCHREIBUNG	5
1 ALLGEMEINES	5
2 WOHNUNG.....	9
3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME	17
4 KELLER- UND LAGERRÄUME	19
5 GARAGEN.....	20
6 AUSSENANLAGEN	22
7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG.....	23
ALLGEMEINE HINWEISE	24

PROJEKTDATEN

Anzahl / Ausstattungslinie der Wohneinheiten pro Liegenschaft:

Geschoß	Anzahl Wohneinheiten Liegenschaft 1 Hopsagasse 4, Bauteil 1	Anzahl Wohneinheiten Liegenschaft 2 Forsthausgasse 9, Bauteil 2
Erdgeschoß (EG)	12	5
1. Stock (1. OG)	31	14
2. Stock (2. OG)	31	14
3. Stock (3. OG)	31	14
4. Stock (4. OG)	31	14
1. Dachgeschoß	28	11
2. Dachgeschoß	13	7
Gesamt	177	79

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Projekt besteht aus zwei Liegenschaften. Liegenschaft 1: (Bauteil 1) Hopsagasse 4 und Liegenschaft 2: (Bauteil 2) Forsthausgasse 9. Für die gemeinsam genutzten Bereiche der einzelnen Liegenschaften werden wechselseitige Dienstbarkeiten eingeräumt und die damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden in einem Servitutsvertrag geregelt.

Die gesamte Anlage besteht aus 3 Stiegen mit insgesamt 256 Wohnungen, 40 Abstellräumen und 110 PKW-Stellplätzen sowie 17 Motorrad-Stellplätze in einer gemeinsamen eingeschößigen Tiefgarage.

Liegenschaft 1 (Bauteil 1) verfügt über 7 Geschoße (Erdgeschoß bis 2.Dachgeschoß mit 177 Wohnungen und 30 Abstellräumen sowie 83 PKW-Stellplätze und 13 Motorrad-Stellplätze.

Liegenschaft 2 (Bauteil 2) verfügt über 7 Geschoße (Erdgeschoß bis 2.Dachgeschoß) mit 79 Wohnungen und 10 Abstellräumen sowie 27 PKW-Stellplätze und 4 Motorrad-Stellplätze samt direktem Zugang pro Stiege in die Garage im 1. Untergeschoß. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Forsthausgasse.

Liegenschaft 1 verfügt über 2 Stiegenhäuser und Liegenschaft 2 über 1 Stiegenhaus mit je einem Personenaufzug. Es kommen keine der Wohnung zugeordneten Einlagerungsräume zur Ausführung. Abstellräume können gesondert erworben werden. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Kälte-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß und im Erdgeschoß situiert. Im Außenbereich befindet sich ein Kinder- und Jugendspielfeld sowie je ein Kleinkinderspielfeld auf Liegenschaft 1 und Liegenschaft 2.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung erfolgt mittels Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen, welche am Dach Bauteil 1 situiert sind. Die Bauteilaktivierung wird ebenso durch die Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen erzeugt. Der Bauträger behält sich vor, die installierte Heizleistung auf die Gebäudesimulation anzupassen und unter den ÖNORM-Wert zu senken. Die Verfügbarkeit der Heizungswärme richtet sich nach der Außentemperatur.

Die Warmwasserversorgung wird zusätzlich mit einer Zirkulationsleitung versehen.

1.2 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über Wiener Netze (Netzbetreiber) und Wien Energie als Stromlieferanten.

In der Anlage auf Bauteil 1 befindet sich eine Transformatorstation („Trafo“) des Netzbetreibers.

Die Wohnhausanlage ist, zur Abdeckung eines Teils des Allgemeinstromes, mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ausgestattet. Diese befindet sich auf den Dächern der Häuser.

1.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.

1.4 TEMPERIERUNG

Der Kühlbedarf für die Wohnungen mit Kälte wird durch die Luft/Wasser-Wärmepumpe am Dach, die sich im Kühlbetrieb befinden, sichergestellt.

1.5 VERBRAUCHSMESSUNG/ZÄHLUNG

Die Verbrauchsmessung erfolgt separat für jede Wohnung mittels Funkfernablesung über Wärmemengenzähler bzw. Hybridzähler für die Heizung und Kühlung und Durchflussmengenzähler für Warm- und Kaltwasser.

Jede Wohnung ist für eine separate Zählung vorbereitet. Die Zähler verbleiben im Eigentum des Ableserunternehmens und werden separat durch die Eigentümer:innengemeinschaft (vertreten durch die Hausverwaltung) entgeltlich angemietet.

Die Ablesung der Zähler der Verbräuche erfolgt durch den Vertragspartner.

1.5.1 DETAILINFORMATIONEN UND LAGE DER VERSCHIEDENEN ZÄHLER

Elektro:

Die Elektrozähler für jede einzelne Wohnung befinden sich in den Elektrozählerräumen im Untergeschoß.

Kaltwasser, Warmwasser, Heizung, Kühlung (Temperierung):

Die Zähler für Kaltwasser, Warmwasser, Heizung und Kühlung (Temperierung) befinden sich in der Wohnung in den Steigschächten bzw. Wohnungen die über Fancoilgeräte verfügen über Nischen im Allgemeingang (Zugang über Revisionsöffnungen).

1.6 RAUMHÖHEN

Die Raumhöhe ist im Wohnungsplan festgehalten. Bei abgehängten Decken oder Poterien können die Raumhöhen geringer sein, mindestens jedoch 2,10 m.

1.7 KONSTRUKTION

1.7.1 KELLER

Erdberührte Bauteile (z.B. Fundamente und Außenwände) aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

Innenwände aus Beton/Mauerwerk und/oder Trockenbau.

1.7.2 AUSSENWÄNDE EG BIS DG

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Fertigteile mit Wärmedämmverbundsystem.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Halbfertigteilen mit zumindest einseitiger, einfach beplankter Gipskartonvorsatzschale. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Wohnungstrennwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, Beplankung nach technischem Erfordernis. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetondecken, Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetonwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.7.3 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und / oder Fertigteile, Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle. Sofern technisch nicht anders erforderlich, beidseitig einfach beplankt, (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall oder mit Fliesenoberfläche

versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt. Im Bauteil 2 kommen nachhaltige Baustoffe in Form von gepressten Strohplatten sowie Schafwollgedämmung zum Einsatz.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetondecken, Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetonwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.7.4 INNENDECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Fertigteilen/Halffertigteilen. Untersichten gespachtelt und gemalt (außer Nebenräume in den Allgemeinbereichen).

Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Wohnungsplan ausgeführt (wo erforderlich, Ausführung mit Revisionsöffnungen), Untersicht gespachtelt und gemalt.

1.7.5 ALLGEMEINSTIEGEN

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton.

1.7.6 STIEGENHAUS GELÄNDER

Stahlgeländer/ Stahlkonstruktion aus Flachstahl, Oberfläche beschichtet, mit Handläufen dem Stiegenlauf folgend.

Handläufe auf dem Geländer und den Wänden aus Stahl beschichtet.

1.7.7 FLACHDACH

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Fertigteile, bekiest, extensiv begrünt und / oder mit begehbarem Belag für Wartungszwecke, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung. Verblechung aus beschichtetem Aluminium.

1.7.8 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz.

Im Sockelbereich kommt in Teilbereichen ein Wärmedämmverbundsystem mit Fliesenbelag oder ähnlichem zur Ausführung. Bauteil 2 erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Wärmedämmung aus Hanfplatten.

1.7.9 BALKONE UND TERRASSEN

In den Obergeschoßen:

- Balkon-Ortbetonplatten und / oder -Fertigteile.
- Absturzsicherungen: Geländer mit Flachstahlrahmen und Stabstahlfüllung

In allen Geschoßen:

- Balkon-/Terrassentrennwände:

Platten- oder Metallblechverkleidung auf Metallunterkonstruktion oder mit Glasfüllung.

Höhe: Wo in den Wohnungsplänen mit „Trennwand“ beschriftet.

1.7.10 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rollrasen.

Einzäunung und/oder Einfriedung (gemäß Wohnungsplan) mit Doppelstabmattenzaun, Höhe ca. 1,00 m, teilweise mit sperrbaren Gartenzugangstüren (wenn im Wohnungsplan dargestellt). Das Zylinderschloss ist in die Schließanlage integriert und mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

1.8 HAUPTINGANG

Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, inkl. Zentralsperre.

Gegensprechanlage mit Videovorbereitung.

1.9 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende und/oder außenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen /Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe und innenliegende oder außenliegende Abfallrohre.

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo es technisch erforderlich ist.

Die Regenwässer werden teilweise in unterirdischen Versickerungsanlagen, welche auf der Liegenschaft situiert sind, zur Versickerung gebracht. Einstiegs- sowie Revisionsöffnungen befinden sich in den Allgemeinteilen und Versickerungsanlagen sind zum Teil im und unter Eigengärten situiert.

Die Regenwässer werden getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und ab der Grundstücksgrenze gemeinsam mit dem Schmutzwasser und teilweise in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

1.10 KANAL

Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

1.11 KAMIN

Die Wohnungen sind mit keinem Kaminanschluss ausgestattet (auch kein Notkamin).

1.12 AUFZÜGE

Ein Aufzug pro Stiege mit barrierefreiem Zugang. Haltestellen vom Keller- bis ins 2.Dachgeschoß.

1.13 DÄCHER

Am Dach sind unter anderem Haustechnikgeräte für Wärme/Kühlung und Lüftung wie auch eine Photovoltaikanlage untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

2 WOHNUNG

2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Holz mit Aludeckschale, Farbe innen: weiß ähnlich.

3-fach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik

Innenfensterbankfarbe wie Fensterrahmen innen.

Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf Parkett abgestimmt, Lage laut Wohnungsplan.

Lage und Art der Fenster und Fenstertüren gemäß Wohnungsplan. Der Beschlag ist aus Edelstahl und auf den Innentürbeschlag abgestimmt. Bei Fixverglasungen, wenn erforderlich mit entsprechender Brandschutzqualifikation.

Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und / oder Drehkippsbeschlag, bei zweiteiligen Stulp-Fenstern wird nur der Öffnungsflügel mit einem Beschlag ausgestattet.

Teilweise Absturzsicherungen bei Fenstern.

2.2 TÜREN

2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen: Stahlfassungszarge oder Blockzarge mit Doppelfalz, Farbe: innen weiß ähnlich.

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Farbe innen weiß ähnlich, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion beidseitige Decklage beschichtet, Einbruchsklasse WK (RC) 3, Türspion.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Freilaufgleitschienentürschließer ausschließlich wo brandschutztechnisch erforderlich.

2.2.2 INNENTÜREN

Zargen: Stahlzargen Bauteil 1, Holzzargen Bauteil 2, Farbe: weiß ähnlich

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Röhrenspantür, gefälzt, lichte Durchgangsbreite ca. 80 cm / Durchgangshöhe ca. 200 cm, Farbe: weiß ähnlich.

Beschlag: Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner.

2.3

2.3 SONNENSCHUTZ

Außenliegender Sonnenschutz.

Ausführung im EG: Rollläden mit Aushängesicherung, Alu pulverbeschichtet, in Unterputzkasten eingebaut, elektrisch bedienbar mittels Fernbedienung.

Ausführung 1.OG-DG: Raffstores (Lamellen pulverbeschichtet) in Unterputzkasten eingebaut, elektrisch bedienbar mittels Fernbedienung.

Dieser Sonnenschutz ersetzt keinen durch den Nutzer zu errichtenden Sichtschutz und/oder Verdunkelung.

Wenn eine Windgeschwindigkeit von 55 km/h überschritten wird, ist ein Hochfahren des Sonnenschutzes durch die Nutzer:innen notwendig. Es kommen keine Windwächter zur Ausführung.

2.4 FUSSBÖDEN

Die Art des Fußbodenbelags ist den Wohnungsplänen zu entnehmen.

Der Fußbodenaufbau besteht im Wesentlichen aus einem schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung und Beschüttung.

Parkett: Fertigparkett geklebt, Zweischicht-Parkett in Stab-Optik, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Oberflächenholzart: Eiche

Sockel bei Parkett: Holzsockelleisten / Schweizerleisten optisch an Fußboden angepasst, geklebt, genagelt oder mit Clipsystem befestigt.

Keramischer Belag: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm orthogonal verlegt. Farbe: Beige matt ähnlich.

Sockel bei keramischem Belag: Bei Wänden ohne keramischen Belag besteht der Sockel aus demselben Material wie der Boden.

Belag Balkon/Terrasse: Frostbeständiger Plattenbelag Format 50/50 oder 40/40.

2.5 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein: Wände und Decken mit Innendispersion beschichtet, Farbe: weiß ähnlich. Unebenheiten und Ausbesserungen können vor allem im Streiflicht sichtbar sein. Wo es technisch notwendig ist, werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.

Wände Bad / Duschbad / Dusch-WC: Fliesen / Feinsteinzeug, Format ca. 30x60 cm, (Wandfliesenflächen laut Wohnungsplan), orthogonal verlegt raumhoch. Restliche Wandflächen mit Innendispersion waschfest und Fliesensockel.

Wände WC:	Fliesen / Feinsteinzeug, Format ca. 30x60 cm, ca. bis 120 cm, im gesamten Raum Farbe: weiß ähnlich, orthogonal verlegt. Restliche Wandflächen mit Innendispersion.
Abgehängte Decke:	Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Wohnungsplan ausgeführt (wo erforderlich auch mit Revisionsöffnungen).

2.6 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Allgemeine Informationen zur Wärmeversorgung der Wohnhausanlage siehe Kapitel „ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / WÄRMEVERSORGUNG“.

Heizung / Warmwasser:	<p>Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels oberflächennaher Bauteilaktivierung in der Stahlbetondecke.</p> <p>Bei einer Flächenheizung handelt es sich um ein träges System, so kann erst mehrere Stunden nach Aktivierung ein Erwärmungseffekt festgestellt werden, eine effektive Beheizung wird nur dann erzielt, wenn der Heizbetrieb in der Wohnung über einen längeren Zeitraum aktiviert bleibt.</p> <p>In einzelnen Wohnungen (vorrangig jene über Garage, unbeheizten Kellerräumen oder Außenluft) wird zusätzlich zu der Betonkernaktivierung eine Fußbodenheizung (wasserführende Leitungen im Estrich) ausgeführt:</p> <p><u>Bauteil 1</u> EG Stiege 1 Top 1 bis 4; Stiege 2 Top 1 bis 8; 1.OG Stiege 1 Top 9 bis 17, Stiege 2 Top 20 bis 22; 1.DG Stiege 1 Top 65 bis 78, Stiege 2 Top 73 bis 86; 2.DG Stiege 1 Top 79 bis 86, Stiege 2 Top 87 bis 91; <u>Bauteil 2</u> EG Top 1 bis 5, 1.OG Top 13 bis 19, 1.DG Top 62 bis 72, 2.DG Top 73 bis 79.</p> <p>Im WC/Abstellraum wird keine Heizung ausgeführt, wobei durch diese Räume Heizversorgungsleitungen laufen können.</p> <p>In allen Wohnungen wird im Badezimmer und den Dusch-Bädern zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchsprossenheizkörper ausgeführt. Dieser kann ganzjährig genutzt werden. Das Ein- und Ausschalten des Heizkörpers erfolgt direkt am Heizkörper.</p>
Regelung:	<p>Die Regelung der Betonkernaktivierung und / oder Fußbodenheizung erfolgt zentral mittels Raumthermostat in der Wohnküche. Die Räume sind hinsichtlich erforderlicher Heizungswassermenge (zur Erreichung der raumweise zu erreichenden Raumtemperatur) voreingestellt.</p>

Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt zentral und ist somit für die gesamte Wohnhausanlage gültig.

2.7 TEMPERIERUNG

Allgemeine Informationen zur Kälteversorgung der Wohnhausanlage siehe Kapitel „ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / TEMPERIERUNG“.

Allgemein:

Die Erreichung des maximalen Kühleffekts setzt folgende Rahmenbedingungen voraus:

Die Kälteanlage ist für den Betrieb bei einer Außentemperatur von ca. +20°C bis maximal ca. +40 °C gemessen bei der Wärmepumpe ausgelegt. Ab ca. +40°C erfolgt der Betrieb der Kälteanlage mit reduzierter Leistung bis zu einer Einsatzgrenze bei einer Außentemperatur von ca. +42 °C bei der Wärmepumpe.

Ein effektiver Kühleffekt wird nur dann erzielt, wenn der Kühlbetrieb in der Wohnung über einen längeren Zeitraum aktiviert bleibt, die Lüftung auf das hygienisch erforderliche Maß reduziert wird und Fenster geschlossen gehalten und verschattet werden. Es ist dabei zu beachten, dass auch interne Wärmelasten (z.B. Elektrogeräte, Person, etc.) Einfluss auf die Raumtemperatur haben. Die individuelle Wahrnehmung der Raumtemperatur hängt auch von der relativen Luftfeuchtigkeit in der Wohnung ab.

Eine Temperierung der Räume erfolgt über die Leitungen der Betonkernaktivierung, ausgenommen im Bad, WC und AR.

Bei dieser Art der Kühlung handelt es sich um ein träges System, bei dem sich die gewählte Raumtemperatur erst verzögert einstellt. So kann erst mehrere Stunden nach Aktivierung ein Kühleffekt festgestellt werden.

Eine Temperierung ist hinsichtlich Kühlleistung nicht mit einer „Klimaanlage“ zu vergleichen. Mit einer Temperierung/Stützkühlung kann eine Reduktion der Raumtemperatur von max. ca. 2-3°C erreicht werden, wenn die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Dabei ist auch zu beachten, dass die Vorlauftemperatur des Kühlwassers an die Außenklimabedingungen angepasst wird, da es ansonsten bei zu hoher Temperaturreduktion der gekühlten Bauteile zu Kondensation an diesen

Oberflächen kommen kann. Das bedeutet somit, dass nicht immer die volle Kühlleistung zur Verfügung steht.

Zusätzlich zur Temperierung werden in den oberen zwei Dachgeschoßen Fancoilgeräte (Gebläsekonvektoren), in Aufenthaltsräumen Oberputz im Deckenbereich situiert.

Die Kühlung der Raumtemperatur ist unter Berücksichtigung der oben angeführten Rahmenbedingungen auf eine Raumtemperatur von ca. 26 °C bei 34 °C Außentemperatur ausgelegt. Höhere Außentemperaturen bewirken somit höhere Innentemperaturen.

Regelung
Temperierung:

Die Regelung der Temperierung erfolgt zentral über denselben Raumthermostat, welcher auch zur Steuerung der Heizung dient.

Die Regelung der Fancoilgeräte erfolgt mittels Fernbedienung.

Die Nachrüstung eines Splitklimategerätes mit einem Außengerät auf der wohnungszugehörigen Freifläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen und im Wohnungseigentumsvertrag angeführten Rahmenbedingungen möglich.

Der Eigentümer hat sich im Falle einer Nachrüstung selbst um die behördliche Genehmigung zu kümmern.

In dem Wohnungs-Elektroverteiler ist ein Platzvorhalt für die gesonderte Absicherung vorgesehen.

2.8 LÜFTUNG

Jede Wohnung verfügt über ein oder mehrere Frischluft-Nachstromelemente, welche in der Außenwand situiert sind. Über diese Elemente strömt frische Luft in die Wohnung, welche durch die Grundlüftung oder die Bedarfslüftung abgesaugt wird.

Bad:

In den Bädern befinden sich Abluftgeräte (Ventilatoren/Einzelraumlüfter), welche mit einer Grundluftmenge dauerhaft betrieben werden. Im Bad erfolgt die Erhöhung der Lüftung über einen eigenen Schalter. Zusätzlich verfügt dieser Lüfter über eine Hygrostatsteuerung, welche sich selbstständig ein- und ausschaltet, entsprechend dem eingestellten Luftfeuchtwert.

WC:

Im WC befinden sich ebenfalls Abluftgeräte (Ventilatoren/Einzelraumlüfter), welche mit einer Grundluftmenge dauerhaft betrieben werden. Weiters erfolgt die Erhöhung der Lüftung verzögert mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt der Lüfter über ein Nachlaufrelais.

AR:

Je nach Wohnungsgrundriss verfügen Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss entweder über eigene Ventilatoren (Steuerung siehe Bad oder WC-Lüftung) oder über eine Nebenraumabsaugung. AR ohne Waschmaschinenanschluss erhalten keine Lüftung.

Küche/Kochbereich:

Im Küchenbereich können nur Umluft-betriebene Dunstabzugshauben verwendet werden. Dunstabzugshauben mit Abluftanschluss können nicht angeschlossen werden.

2.9 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Wohnungsplan. Jede Einheit, bzw. Wohnung wird getrennt mit Absperrventilen für Kalt- und Warmwasser ausgestattet.

2.9.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen Aufputz; weder Küche noch Geräte sind im Lieferumfang enthalten.

Anschluss Spüle:

Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warm- und Kaltwasser über Eckventil. Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile. Bei Bedarf werden im Kanalsystem Rohrbelüfter eingesetzt.

Anschluss
Geschirrspüler:

Kaltwasser über Kombi-Eckventil der Spüle. Bei Bedarf werden im Kanalsystem Rohrbelüfter eingesetzt.

2.9.2 BAD

Waschtisch:

Lage und Anzahl Waschtische gemäß Wohnungsplan, aus Sanitärkeramik mit Ab- und Überlaufgarnitur, Farbe: weiß ähnlich.

Waschtischarmatur:

Einhand-Waschtischbatterie und Geruchsverschluss (Siphon), Farbe: Chrom ähnlich.

Badewanne:

Einbauwanne (wenn im Wohnungsplan dargestellt), Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur, Größe ca. 180x80 cm

Badewannen-
armatur:

Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur für Wandmontage, (Handbrause mit Brauseschlauch und Brausestange, Farbe: Chrom ähnlich.

Dusche:	Dusche mit Duschtasse (wenn im Wohnungsplan dargestellt), Größe ca. 90x90 cm mit einer Einstiegshöhe von ca. 2-3 cm.
Duschwand:	Eine Duschwand ist nicht im Lieferumfang enthalten.
Duscharmatur:	Thermostat-Duschbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange und Kopfbrause, Farbe: Chrom ähnlich.
Waschmaschinenanschluss:	Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Lage der Installationen gemäß Wohnungsplan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

2.9.3 WC

WC-Schale:	Keramik Tiefspül-WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten
Waschbecken:	Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.
Waschbeckenarmatur:	Einhandmischer ohne Zugstangen-Ablaufgarnitur; Farbe: Chrom ähnlich

2.9.4 ABSTELLRAUM

Waschmaschinenanschluss	Nur wenn im Wohnungsplan dargestellt. Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Lage der Installationen gemäß Wohnungsplan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.
-------------------------	--

2.9.5 TERRASSEN, EIGENGÄRTEN

Wasseranschluss:	Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Wohnungsplan.
------------------	--

2.10 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Wohnungsplan.

Schalterprogramm:	Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich.
Ausstattung:	Gegensprechanlage Audio für Wohnhauszugang Rauchmelder mit integrierten Batterien (nicht austauschbar) in Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum

Raumthermostat für Heizung und Stützkühlung (sofern vorhanden) gemäß Beschreibung für Heizung und Kühlung

Loggien-, Balkon- und Terrassenleuchten an der Wand oder an der Decke

- Starkstromverteiler
- Medienverteiler
- Schalter, Steckdosen
- Lichtauslässe in Decke und/oder Wand. Pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel, jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte.
- E-Herd Auslass (400V)

Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes erfolgt elektrisch mittels Fernbedienung.

Die Elektroinstallationen in der Wohnung werden im Regelfall mit folgenden Höhen hergestellt (gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante):

- Schalter: ca. 105 cm
- Steckdosen Standard, SAT-Dosen, Mediendosen und Leerdosen: ca. 30 cm
- Lichtschalter bei Bettkopf: ca. 70 cm
- Arbeitssteckdosen Küche: ca. 110 cm
- Steckdose Kühlschrank: ca. 12 - 15 cm
- Steckdosen bei Waschtisch (KLD): ca. 100 - 110 cm (wo Spiegel vorhanden, in Abhängigkeit vom Fliesenspiegel)
- Lichtauslass für Spiegelbeleuchtung: ca. 210 - 220 cm (wo Spiegel vorhanden, in Abhängigkeit vom Fliesenspiegel)

Die angegebenen Höhen beschreiben ausschließlich den Regelfall. Änderungen und Abweichungen zufolge technischer Erfordernisse oder bei vom Regelfall abweichenden Situationen sind vorbehalten.

2.10.1 TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Telekommunikation gemäß Wohnungsplan.

Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung erfolgt über den Medienverteiler für folgende Medien:

Telekommunikation:	Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage inkl. Hauptverteiler, Steigleitung inkl. Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung. Im Wohnzimmer wird der Anschluss für eine betriebsbereite Mediendose A1 sowie eine Leerdose für Magenta vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich. In jedem weiteren
--------------------	---

Wohnraum wird eine zusätzliche Leerdose mit Leerrohr mit Vorspanndraht zum Medienverteiler installiert.

3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME

3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge, Podestplatten Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandsockel. Im Foyer Fußabstreifer.
Wände und Decken:	Anstrich
Eingangsportale Stiegenhäuser:	Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, ein- oder zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Stiegenhäuser und Gangtüren:	Türen lt. architektonischem und brandschutztechnischem Konzept aus Blech, Alu oder Holz, einflügelig und tlw. zweiflügelig.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.
Brandschutz:	gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften.

3.2 KINDERWAGENABSTELLRAUM

Es befindet sich auf Bauteil 1 und Bauteil 2 je ein Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß.

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug und Wandsockel.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische/Mechanische Lüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.3 FAHRRADABSTELLRAUM

Es befinden sich zwei Fahrradabstellräume in Bauteil 1 und ein Fahrradabstellraum in Bauteil 2 im Erdgeschoß.

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.

Ausstattung:	Fahrradhalterungen/Fahrradständer
Lüftung:	Statische/Mechanische Lüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.4 MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich je Bauteil im Erdgeschoßbereich mit Zugang von außen.

Fußbodenbelag:	Gussasphalt auf Feuchtigkeitsabdichtung
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Bodenablauf:	Gully mit Geruchsverschluss.
Außentüre:	Türe, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.
Ausstattung:	Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel.
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.5 WASCHPLATZ INNEN

Es befindet sich ein Waschplatz für Hunde und Fahrräder im EG, im Fahrradraum im Bauteil 1.

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug.
Wände:	Im Bereich Waschstation Wände verflies.
Sanitäreinrichtung:	Kaltwasseranschluss, Schlauch mit Anschluss, Bodenablauf und/oder Gitterrost.

3.6 FAHRRADREPARATUR- U. SERVICESTATION

Es befindet sich je eine Fahrradreperatur- u. Servicestation im Fahrradraum im Bauteil 1 und Bauteil 2.

3.7 GEMEINSCHAFTSRAUM

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoßbereich im Bauteil 1 und besteht aus Gemeinschaftsbereich und WC-Anlage mit Handwaschbecken. Dieser steht den Bewohnern beider Bauteile zur Verfügung.

Fußbodenbelag:	Parkett oder Verfliesung. Im Nassbereich Feinsteinzeug.
Wände:	Anstrich. In Nasszellen zum Teil an der Wand Feinsteinzeug.
Decken:	Anstrich. Wo bauphysikalisch notwendig, bau- sowie raumakustische Deckenverkleidungen. Wo haustechnisch erforderlich, abgehängte Deckenverkleidungen.
Zugangstüre:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.

Innentüren:	Holztüre bestehend aus Stahlzarge und Röhrenspantürblatt, Drückergarnitur in Edelstahl.
Ausstattung:	Küchenblock inklusive Geräte (zumindest Kühlschrank, Herd mit Backrohr, Geschirrspüler), Tische und Stühle.
Heizung:	Fußbodenheizung, Betonkernaktivierung.
Temperierung:	Die Raumtemperierung erfolgt über die Betonkernaktivierung.
WC:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkautomatik, Drückerplatte Kunststoff mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten. Waschbecken aus Sanitärkeramik, Einhandmischer und Abluftventilator. Wandverfliesung bis Zargenoberkante mit fliesenbündig eingepasstem Spiegel.
Elektroinstallationen:	Beleuchtung, Installationen für Küche und Sanitärräume, Schuko-Steckdosen.

4 KELLER- UND LAGERRÄUME

4.1 ABSTELLRÄUME IN UNTER-/OBERGESCHOSSEN (ALS EIGENTUM ERWERBBAR)

Die Abstellräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen zum Abstellraum-Bereich	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt.
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft / Mechanische Lüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchte an der Decke, Lichtschalter, 4 Steckdosen
Trennwände:	Massivwand beschichtet. Wo erforderlich Dämmung.
	Türen mit Drückergarnitur, Profilzylinder 5 mit Schlüssel.
Raumhöhen:	Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1 m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchten, weitere Installationen nach Erfordernis.
Traforaum:	Ausführung gemäß Vorgaben Wiener Netze.

5 GARAGEN

5.1 GARAGE

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, bei Rampe mit Einstreuung, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Anstrich oder Wärmedämmung,
Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentore:	Separate Rollgittertore für Ein- und Ausfahrt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, über Funk und mit

	Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatische Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell offenbar, Einbindung in Brandfallsteuerung.
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer an der Wand oder Boden, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen und Beschilderung.
Lüftung:	Brandentrauchung: Natürliche Be- und Entlüftung über Garagentor und Luftbrunnen im Erdgeschoß.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung.
Sonstige Ausstattung:	Befahrbare Sammelrinnen im Fahrbereich. Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, trockene Löschwasserleitung.
Durchfahrtshöhen:	Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1 m, in Ausnahmefällen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

5.2 E-MOBILITÄT

Im Bauteil 1 sind 10 Stellplätze und im Bauteil 2 sind 4 Stellplätze mit einer E-Ladestation (Wallbox) ausgestattet. Bei den restlichen PKW-Stellplätzen ist eine Kabeltasse für ein späteres Nachrüsten einer Ladestation (Wallbox) möglich. Die Gesamtanzahl der nachrüstbaren Stationen ist begrenzt und nur an den dafür festgelegten Stellplätzen möglich.

Zur Vermeidung einer Überlastung des elektrischen Systems kommt ein Lastmanagement-System zum Einsatz. Die Ladeleistungen können deshalb schwanken. Bei Installation einer Wallbox haben die Stellplatzeigentümer:innen selbständig einen Energieliefervertrag mit dem für den Aufbau der E-Lade-Infrastruktur beauftragten Unternehmen abzuschließen. Allenfalls im Zusammenhang mit der Nachrüstung anfallende Netzbereitstellungsentgelte sind von der kaufenden Partei zu tragen.

Das Laden für E-Fahrzeuge mit Blei-Säure Traktionsbatterien ist untersagt, moderne Elektrofahrzeuge mit Lithium-Ionen-Akkumulatoren können indes geladen werden. Es dürfen jedenfalls keine Ladegase entstehen, Herstellervorgaben sind zu beachten.

5.3 GARAGENSCHLEUSEN

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug ca. 30x60cm und Wandsockel.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft / Mechanische Lüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

6 AUSSENANLAGEN

6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentliches Gut:	Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadt Wien bzw. den zuständigen Behörden.
Wege:	Asphalt oder Beton

6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum mit Rasenflächen, Bodendecker, Stauden, Gräser, Begrünung, etc. sowie Bäume als Ersatzpflanzungen.

6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ, KINDER- UND JUGENDSPIELPLATZ

Jeder Bauteil verfügt über einen eigenen Kleinkinderspielplatz. Der Kinder- und Jugendspielplatz ist auf beide Bauplätze aufgeteilt und per Servitut für die gemeinsame Nutzung sichergestellt.

6.4 EINFRIEDUNG

Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken und öffentlichem Gut mit Doppelstabmattenzaun Höhe mindestens 1,20 m.

6.5 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken-, Mast- oder Pollerbeleuchtung. Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

6.6 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Kaltwasseranschlüsse mittels Bodentanks und / oder selbstentleerenden Wandarmaturen.

6.7 MÖBLIERUNG

Sitzgelegenheit beim Kleinkinderspielplatz und beim Kinder- und Jugendspielplatz, Fahrradabstellmöglichkeiten im Erdgeschoß.

7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig gekennzeichneten Stellen werden für die Erstbekämpfung von Bränden in den Stiegenhäusern und in der Garage Handfeuerlöscher montiert.

7.2 BESCHRIFTUNG

Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Je Stiegenhaus gibt es eine Brieffachanlage im Eingangsbereich.

7.4 SCHWARZES BRETT

Der Eingangsbereich jeder Stiege wird mit einem „Schwarzen Brett“ für Aushänge der Hausverwaltung ausgestattet.

7.5 SCHLIESSANLAGE, ZENTRALSPERRANLAGE

Es wird eine Zentralsperranlage ausgeführt. Diese erlaubt das Sperren von Anlagen-Außentüren, Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Brieffach, Zauntüre und Allgemeinräume (ohne Technikräume; ohne etwaige mit elektronischem Zutrittssystem ausgestattete Allgemeintüren) mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel.

Jede Wohnung bzw. jeder erwerbbarer Abstellraum erhält bei Übergabe 5 Stück Schlüssel des Schließsystems und eine Sicherheitskarte zum Nachbestellen zusätzlicher Schlüssel.

Garagenschlüssel sperren nur die für den Zutritt zur Garage erforderlichen Türen/Zylinder. Bei Übergabe des Garagenstellplatzes werden 2 Stück Garagenschlüssel sowie 1 Stück Funkhandsender zum Öffnen des Garagentores übergeben.

ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert.

Die BUWOG behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien und Produkte gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die der Errichtung zugrundeliegenden OIB-Richtlinien (sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend), Normen und weiteren Regeln der Technik beziehen sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde, sofern in etwaigen späteren Auswechslungsplanungen nicht explizit anders eingereicht oder in Auswechslungsbescheiden explizit anders angeführt.

Für die jeweiligen zutreffenden Bauleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die Mindestanforderungen der einschlägigen ÖNORMEN zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde.