



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Innerbergerstraße 9

2320 Schwechat

Objektnummer: 70044

Stand: 06.10.2026

Index: A

Immobilien und Development GmbH

INHALT

W i e n . N a h

PROJEKTDATEN	3
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	4
TECHNISCHE BESCHREIBUNG	5
1 ALLGEMEINES	5
2 WOHNUNG.....	9
3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME	16
4 KELLER- UND LAGERRÄUME	18
5 GARAGEN.....	19
6 AUSSENANLAGEN	21
7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG.....	22
ALLGEMEINE HINWEISE	23

PROJEKTDATEN

Anzahl / Ausstattungslinie der Wohneinheiten:

	Bauteil D/Stiege 1	Bauteil C/Stiege 2
Geschoß	Anzahl Wohneinheiten	
Erdgeschoß (EG)	1	23
1. Stock (1. OG)	4	23
2. Stock (2. OG)	4	23
Gesamt	9	69

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Anlage besteht aus 2 Stiegen mit insgesamt 78 Wohnungen, und 117 PKW- Stellplätzen in einer eingeschößigen Tiefgarage. Stiege 1/Bauteil D verfügt über 3 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-2.Obergeschoß) mit 9 Wohnungen. Stiege 2/Bauteil C verfügt über 3 Geschoße (Erdgeschoß, 1.-2.Obergeschoß) mit 69 Wohnungen samt direktem Zugang pro Stiege in die Garage im 1. Kellergeschoß. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Innerbergerstraße.

Jede Stiege verfügt mindestens über ein Stiegenhaus und einen Personenaufzug. Bei Wohnungen die mit einem Einlagerungsraum ist dieser im Kellergeschoß angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Kälte-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß situiert. Im Außenbereich befindet sich ein Kleinkinderspielplatz.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt durch eine zentrale Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlage in Verbindung mit Grundwasser-Brunnen.

1.2 STROMVERSORGUNG

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

Auf einem der beiden Nachbarbauplätze (Bauplatz A) befindet sich eine Transformatorstation („Trafo“) des Netzbetreibers im Untergeschoss.

1.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.

1.4 VERBRAUCHSMESSUNG/ZÄHLUNG

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

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

Die Ablesung der Zähler der Verbräuche erfolgt durch den Energieversorger / Versorger oder einen Vertragspartner.

1.4.1 DETAILINFORMATIONEN UND LAGE DER VERSCHIEDENEN ZÄHLER

Elektro:

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

Kaltwasser, Warmwasser, Heizung, Kühlung (Stützkühlung / Temperierung):

Die Zähler für Kaltwasser, Warmwasser, Heizung und Kühlung (Stützkühlung / Temperierung) befinden sich in der Wohnung in den Steigschächten (Zugang über Revisionsöffnungen).

1.5 RAUMHÖHEN

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

1.6 KONSTRUKTION

1.6.1 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.

1.6.2 AUSSENWÄNDE EG BIS 2.OG

1.6.3 Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Fertigteilen/Halbfertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Fertigteilen/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.

1.6.4 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und / oder Fertigteilen/Halbfertigteilen, 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.

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.

1.6.5 INNENDECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Fertigteilen/Halbfertigteilen. 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.

1.6.6 ALLGEMEINSTIEGEN

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton.

1.6.7 STIEGENHAUS GELÄNDER

Stahlgeländer und Stahlkonstruktion aus Flachstahl, Oberfläche lackiert, mit Handläufen dem Stiegenlauf folgend.

Handläufe auf dem Geländer und den Wänden aus Hartholz oder Edelstahl.

1.6.8 FLACHDACH

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

1.6.9 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz.

1.6.10 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN

In den Obergeschoßen:

- Loggien-/Balkon-Ortbetonplatten und / oder -Fertigteile.
- Absturzsicherungen:
 - Lochblech auf beschichteter Stahlrahmenkonstruktion.

1.6.11 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rasensamen. Je nach Witterung und Jahreszeit ist der Anwuchs zum Übergabezeitpunkt unterschiedlich fortgeschritten.

Einzäunung und/oder Einfriedung (gemäß Wohnungsplan) mit Doppelstabmattenzaun, oder optisch ähnlichen Systemzaun, Höhe ca. 1,00 m, Gartenzugangstüren (wenn im Wohnungsplan dargestellt).

1.7 HAUPTINGANG

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

Gegensprechanlage mit Videovorbereitung und Audiosprechanlage je Stiege in Portal integriert.

1.8 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und außenliegende Abfallrohre.

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

Die Regenwässer werden in einer unterirdischen Versickerungsanlage, welche auf der Liegenschaft und auf dem Nachbarbauplatz situiert sind (tlw. auch) zur Versickerung gebracht. Einstiegs- sowie Revisionsöffnung und Versickerungsanlagen können zum Teil im und unter Eigengärten situiert sein.

1.9 KANAL

Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Nach Erfordernis mit Hebeanlagen.

1.10 KAMIN

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

1.11 AUFZÜGE

Ein Aufzug pro Stiege mit barrierefreiem Zugang. Haltestellen vom Keller- bis ins oberste Geschoss (2.OG).

Im Bauteil C und D / Stiege 1 und 2 je maximale Nennlast ca. 630 kg für 8 Personen mit einer Kabinengröße von ca. 1,10 m x 1,40 m.

1.12 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über das Stiegenhaus.

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

2 WOHNUNG

2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

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

3-fach Isolierverglasung, Klarglas.

Wärmeschutz: U_w ca. $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, bezogen auf die Prüfnormgröße (1,48 m / 2,18 m)

Schallschutz: R_w ca. 38 dB (Laborwert)

Innenfensterbankfarbe wie Fensterrahmen innen.

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 Fenstern wird nur der Öffnungsflügel mit einem Beschlag ausgestattet.

2.2 TÜREN

2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen:

Blockzarge mit Schattennut und wandbündig, Farbe: innen weiß ähnlich.

Türblatt:

Glattes Holztürblatt, lichte Durchgangsbreite ca. 90 cm / Durchgangshöhe ca. 210 cm, Farbe innen weiß ähnlich, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion beidseitige Decklage beschichtet, Einbruchsklasse WK (RC) 3, Türspion.

Beschlag:

Sicherheitsbeschlag, Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türschließer ausschließlich wo brandschutztechnisch erforderlich.

2.2.2 INNENTÜREN

Zargen:

Stahlzargen, Farbe: weiß ähnlich

Türblatt:

Glattes Holztürblatt, Röhrenspantür, gefälzt einschlagend, 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 SONNENSCHUTZ

Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz.

Ausführung im EG: Rollläden mit Aushängesicherung, Alu pulverbeschichtet, in Auf- oder Unterputzkasten eingebaut, elektrisch bedienbar

Ausführung 1.OG-2.OG: Raffstores (Lamellen pulverbeschichtet) in Auf- oder Unterputzkasten eingebaut, elektrisch bedienbar

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.

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: sandfarben ähnlich.

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

Belag Balkon/Terrasse/Loggia: Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett mit Kies- oder Splittfugen, Format ca. 60/40 cm.
Aufgrund der verfüllten Fugen mit Oberflächengefälle verlegt.

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, in der Regel bis Oberkante Türzarge, im Bereich Badewanne, Dusche nach Erfordernis des Spritzwasserbereichs ca. 2,30m, bei Waschtisch und WC (Wandfliesenflächen laut Wohnungsplan), orthogonal verlegt. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.

Über dem Waschtisch wird ein Spiegel (genaues Maß von Fliesenteilung abhängig) fliesenbündig eingepasst.

- Wände WC: Fliesen / Feinsteinzeug, Format ca. 30x60 cm, bis ca. 120 cm im Bereich hinter der WC-Schale (Wandfliesenflächen laut Wohnungsplan), Farbe: sandfarben ähnlich, orthogonal verlegt. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.
- 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 „1.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / WÄRMEVERSORGUNG“.

- Heizung / Warmwasser: Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit einer wasserführenden oberflächennahen Bauteilaktivierung in der Stahlbetondecke. Die Bohrtiefe für Befestigungen o.ä. an und in der Decke ist auf 3cm beschränkt.
- 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.
- In Abstellräumen wird keine Heizung ausgeführt, wobei durch diese Räume Heizversorgungsleitungen laufen können.
- In allen Wohnungen wird im Badezimmer und den Dusch-Bädern zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchspinnen-Heizkörper ausgeführt. Dieser kann ganzjährig genutzt werden. Das Ein- und Ausschalten des Heizkörpers erfolgt direkt am Heizkörper.
- Regelung: Die Regelung der Betonkernaktivierung erfolgt zentral mittels Raumthermostat in der Wohnküche. Die Räume sind hinsichtlich erforderlicher Heizungswassermenge (zur Erreichung der raumweise zu erreichenden Raumtemperatur) voreingestellt.
- Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt zentral und ist somit für die gesamte Wohnhausanlage gültig.

2.7 TEMPERIERUNG/STÜTZKÜHLUNG

Eine Temperierung/Stützkühlung der Räume erfolgt über die Leitungen der Betonkernaktivierung, ausgenommen im Bad und Abstellraum.

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/Stützkühlung 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.

Regelung
Temperierung:

Die Regelung der Temperierung/Stützkühlung, erfolgt über den Referenzraumthermostat in der Wohnküche, zentral, dies ist derselbe Raumthermostat, welcher auch zur Steuerung der Heizung dient.

Nebenräume (z.B. Abstellraum, WC,...) ohne eigenem Raumthermostat sind, wie bei der Bauteilaktivierung, an den Referenzraumthermostat im Wohnzimmer/der Wohnküche gekoppelt.

2.8 LÜFTUNG

Jede Wohnung verfügt pro Aufenthaltsraum über 1 Stk. 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. Dieser Wert kann sich feuchtigkeitsabhängig erhöhen. Im Bad erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung über einen eigenen Schalter, wobei die notwendige Grundlüftung nicht deaktiviert werden kann.

WC: Im WC erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung verzögert mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt der Lüfter über ein Nachlaufrelais.

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 und/oder Unterputz; 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.

Anschluss
Geschirrspüler: Kaltwasser über Kombi-Eckventil der Spüle.

2.9.2 BAD

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

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

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

Badewannen-
armatur: Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur Wannenauslauf für Wandmontage mit Brausegarnitur, (Handbrause mit Brauseschlauch und Wandhalter), Farbe: Chrom ähnlich.

Dusche: Dusche mit Duschtasse (wenn im Wohnungsplan dargestellt), Größe ca. 90x90 cm mit einer Einstiegshöhe von ca. 2-3 cm.

Eine Duschwand ist weder bei der Dusche noch bei der Badewanne im Lieferumfang enthalten.

Duscharmatur: Thermostat-Duschbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange ca. 60cm Farbe: Chrom ähnlich.

Waschmaschinen-
anschluss: Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Spindeleckventil des Waschbeckens. 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, Farbe: weiß ähnlich

Unterputz-Spülkasten

Waschbecken: Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.

Waschbecken-
armatur: Einhandmischer ohne Zugstangen-Ablaufgarnitur; Farbe: Chrom ähnlich

2.9.4 TERRASSEN IM ERDGESCHOSS

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 (wo vorhanden in abgehängter Decke, ansonsten pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel, jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte)
E-Herd Auslass (400V)
Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes erfolgt elektrisch mittels Funk- oder Infrarot-Handsender mit Wandhalterung.

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

- Schalter: ca. 105 cm
- Steckdosen Standard, Mediendosen und Leerdosen: ca. 30 cm
- Steckdosen bei Bettkopf (gilt für Zimmer mit Einzel- oder Doppelbett-Darstellung): ca. 30 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 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Wohnungsplan.

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

Kabelfernsehen: Eine Versorgung mit dem Kabelfernsehanbieter A1 ist vorgesehen, sodass bei Vertragsabschluss mit diesem Betreiber entsprechende Programme empfangen werden können.

Im Wohnzimmer wird eine betriebsbereite Anschlussdose hergestellt und in jedem weiteren Schlafzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspanndraht zum Medienverteiler hergestellt.

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 vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich.

In jedem Schlafzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung 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
Portale Stiegenhäuser:	Stahl-/Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, ein- oder zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Gangtüren:	Türen aus Blech oder Holz, einflügelig und tlw. zweiflügelig. Zwischen Schleuse und Gang Brandschutztüre mit Haltemagnet.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.
Brandschutz:	gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften.
Brandrauchentlüftung:	Brandentrauchung im Stiegenhaus über Lichtkuppeln

3.2 RAUM FÜR KINDERWÄGEN UND MOBILITÄTSHILFEN

Es befinden sich ein Raum für Kinderwagen und Mobilitätshilfen im Erdgeschoss.

Fußbodenbelag:	Betonversiegelung begeh- und befahrbar mit hoher Abriebfestigkeit.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Lüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.3 FAHRRADABSTELLRAUM

Es befinden sich ein Fahrradabstellraum im Erdgeschoss

Fußbodenbelag:	Betonversiegelung begeh- und befahrbar mit hoher Abriebfestigkeit.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	Fahrradhalterungen/Fahrradständer

Lüftung: Statische oder mechanische Lüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.4 MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich 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.

4 KELLER- UND LAGERRÄUME

4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Ausgewählten Wohnungen ist ein Einlagerungsraum in den Kellergeschoßen als Zubehör zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Betonversiegelung begeh- und befahrbar mit hoher Abriebfestigkeit.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen zum Einlagerungsraum-Bereich	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Lüftung nach Erfordernis (statisch oder mechanisch)
Entfeuchtung:	Keine
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchten in den Gängen, Bewegungsmelder.
Einlagerungsraumtüren	Türen mit Drückergarnitur, Profilzylinder sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
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:	Betonversiegelung begeh- und befahrbar mit hoher Abriebfestigkeit.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Lüftung nach Erfordernis (statisch oder mechanisch)
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchten, weitere Installationen nach Erfordernis.

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 automatischer Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell offenbar, Einbindung in Brandfallsteuerung.
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer an der Wand und Boden, Fahrspur- und Fahrtrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen und Beschilderung.
Lüftung:	Brandentrauchung: Natürliche Be- und Entlüftung über Brandentrauchungsschächte, 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

In der Tiefgarage besteht die Möglichkeit der Nachrüstung einer Elektrofahrzeug-Ladestation mit einer maximalen Ladeleistung von 4 kW (Wallbox). Die Gesamtanzahl der nachrüstbaren Stationen ist mit der Kapazität des Trafos begrenzt.

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 selbstständig ein dazu befugtes Unternehmen

zu beauftragen. 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 bzw. Mechanische Lüftung

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

6 AUSSENANLAGEN

6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentliches Gut:	Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadtgemeinde Schwechat bzw. den zuständigen Behörden.
Wege:	Asphalt oder Beton, bzw. Pflasterbelag bei nicht versiegelten Gehwegen

6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum mit Rasenflächen, Bodendecker, Stauden, Gräser, etc. sowie Bäume in Bereichen außerhalb der Einflusszone der Tiefgarage.

6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ, KINDER- UND JUGENDSPIELPLATZ

Kleinkinderspielplatz, Kinder- und Jugendspielplatz auf eigener Liegenschaft.

6.4 EINFRIEDUNG

Teilweise Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken und öffentlichem Gut mit Doppelstabmattenzaun, Hecke und Mauer; Höhe maximal 2,00 m vom Bezugsniveau Gehsteig, wobei baurechtliche Beschränkungen eingehalten werden.

6.5 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtungskörper für Fassadenbeleuchtung, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken-, Mast- oder Pollerbeleuchtung. Schaltung über Bewegungs- und / oder Präsenzmelder bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

6.6 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Kaltwasseranschlüsse mittels Unterflurhydranten oder Kemperventilen

6.7 MÖBLIERUNG

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

7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

7.1 FEUERLÖSCHER

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

7.2 BUWOG-WERBESCHRIFTZUG

Am Dach des Gebäudes befinden sich an zwei Stellen beleuchtete „BUWOG“-Werbeschriftzüge. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezählt und die Kosten von der BUWOG Group GmbH getragen.

7.3 BESCHRIFTUNG

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

7.4 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Je Stiegenhaus gibt es eine Brieffachanlage im Eingangsbereich.

7.5 DIGITALES SCHWARZES BRETT

Der Eingangsbereich wird mit einem digitalen „Schwarzen Brett“ ausgestattet.

7.6 SCHLIESSANLAGE, ZENTRALSPERRANLAGE

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

Jede Wohnung 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 Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die Mindestanforderungen der einschlägigen ÖNORMEN zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde.