

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



THE MARKS – TURM 3

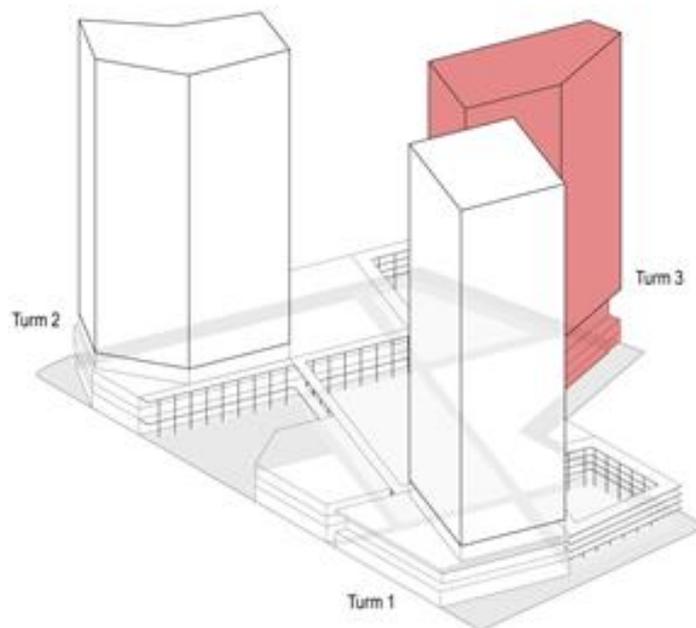
WOHNEN - KATEGORIE II

Döblerhofstraße 10
1030 Wien

Stand: 25.05.2021

1. LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK DES GESAMTPROJEKTS „THE MARKS“

Das Hochhaus „HELIO TOWER“ (THE MARKS – TURM 3) liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk an der Döblerhofstraße 10 und ist Teil des Gesamtprojekts „THE MARKS“ mit 3 Hochhäusern. Das Gesamtprojekt wird von der Döblerhofstraße, der Anne-Frank-Gasse, sowie der Modecenterstraße und der Leopold-Böhm-Straße eingefasst.



Schematische axonometrische Darstellung Gesamtprojekt

Die 3 Hochhäuser setzen auf einer dreigeschössiigen Sockelzone auf, die durch ein Arkadenbauwerk verbunden wird. Im Arkadenbauwerk sind auch die Fahrradabstellplätze, sowie private Freiflächen der Wohnungen in den Sockelgeschossen vorgesehen.

Zwischen dem Sockel und dem aufgehenden Hochhaus ist ein Fugengeschoss (3. Obergeschoss) zwischengeschaltet.

Das Gesamtprojekt verfügt über mehrere bauplatzübergreifende Einrichtungen, wie die Außenanlagen, den Kinder- und Jugendspielplatz, die Garagenein- und -ausfahrt, gebäudetechnische Einrichtungen, Teile der Ver- und Entsorgung, Allgemeinräume, Allgemeinflächen etc. zur gemeinsamen Nutzung.

Die Außenanlagen im Erdgeschoß und Teile der Freiflächen im 3. Obergeschoß sind nach einem gemeinsamen Freiraumkonzept gestaltet und stehen den Nutzern aller Türme zur Verfügung. Weiters sind die Baukörper so angelegt, dass großzügige Freiflächen und öffentliche Platzräume entstehen.

Ein einheitlicher Belag durchzieht die Erdgeschoß-Freiraumzone, in welchem frei begehbare, organisch geformte Kiesflächen eingeschrieben sind. Als „Wilde Plätze“ mit intensiver, gemischter Bepflanzung bilden drei dieser Flächen die „Entreés“ für die Foyers der Türme. Für eine direkte, befestigte Durchwegung sind zusätzlich diagonale Verbindungen vorgesehen.

Der Festplatz liegt im Zentrum des Gesamtprojekts. Wie ein großer Teppich spannt sich der Festplatz von Sockel-Fassade zu Sockel-Fassade, allseitig umrahmt von der Arkade. Der Festplatz schafft einen großen, offenen Raum für unterschiedlichste Nutzungen. Die Schatteninsel mit großen Bäumen bildet gleichsam den Kontrapunkt auf dem Festplatz. In der amorphen Kiesfläche stehen Bäume, die als dichte Gruppe eine besondere Atmosphäre schaffen. Eine freie Möblierung unter den Bäumen macht die Schatteninsel zum Treffpunkt. Auch Flächen für Schanigärten sind in der offenen Fläche vorgesehen.

Darüber hinaus übernehmen die Freiflächen im 3. Obergeschoß verschiedenste Nutzungen. Diese Freiflächen werden, ebenso wie die Allgemeinräume im 3. Obergeschoß, über die oberste Ebene der Arkade erschlossen.

Auf den Bauplätzen A (Turm 3) und B (Turm 1) sind im 3. Obergeschoß Gemeinschaftsgärten mit Kleinkinderspielplätzen und Terrassen situiert (siehe u.a. Punkt 2). Auf dem Bauplatz C (Turm 2) ist außerdem ein Kinder- und Jugendspielplatz auf dieser Ebene vorgesehen.

„Kabinen“ am Sockeldach von Bauplatz B (Turm 1) ermöglichen eine vielseitige Raumgliederung und Nutzung. Sie schaffen auch einen Wind- und Sonnenschutz.

Eine umlaufende, berankte Pergola mit Windschutz bildet die Grundstruktur für den Kinder- und Jugendspielplatz auf dem Sockeldach von Bauplatz C (Turm 2). Die Auswahl und Positionierung der Module ergibt eine niederschwellige Zonierung in einen Bereich für kleinere und einen für größere Kinder, beziehungsweise Jugendliche.

Weiters ist Turm 3 an die bauplatzübergreifende Zentralgarage angebunden. Diese dreigeschoßige Tiefgarage verfügt insgesamt über 541 PKW-Stellplätze mit einer gemeinsamen Einfahrt an der Döblerhofstraße, einer gemeinsamen Ausfahrt an der Modecenterstraße und internen Rampen auf Bauplatz B (Turm 1).

1.1. Eckdaten zu Bauträgern, EZ, Anzahl an Geschößen, Wohnungen und Stellplätzen des Gesamtprojekts

Bauplatz A, Turm 3

Adresse: Döblerhofstraße 10, 1030 Wien

Bauträger: BUWOG Döblerhofstraße GmbH

EZ 4731

EG+33 Geschöße über Gelände

173 Mietwohnungen

228 Eigentumswohnungen

83 PKW-Stellplätze auf Eigengrund

87 PKW-Stellplätze auf Bauplatz B und C

652 Fahrradabstellplätze, davon

244 auf Eigengrund (164 in der Fahrradarkade, 80 in den Einlagerungsräumen) und

408 in der Fahrradarkade des Bauplatzes B

Bauplatz B, Turm 1

Adresse: Modecenterstraße 20, 1030 Wien

Bauträger: Neues Leben & WBV-GPA

EZ 4732

EG+38 Geschöße über Gelände

ca. 186 Mietwohnungen

ca. 224 Eigentumswohnungen

ca. 193 PKW-Stellplätze

ca. 692 Fahrradabstellplätze in der Fahrradarkade

Bauplatz C, Turm 2

Adresse: Leopold-Böhm-Straße 5, 1030 Wien

Bauträger: ÖSW

EZ 4721

EG+34 Geschöße über Gelände

ca. 159 Mietwohnungen

ca. 238 Eigentumswohnungen

ca. 92 Apartments

ca. 178 PKW-Stellplätze

ca. 656 Fahrradabstellplätze in der Fahrradarkade von Bauplatz A

1.2. Öffentliche Anbindung des Gesamtprojekts und Infrastruktur

Die Station Gasometer der U-Bahnlinie U3 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Noch näher liegt die Busstation Döblerhofstraße der Linie 72A. Eine Radroute führt vom Grundstück direkt zum Zentrum von Wien.

Durch die nahegelegene Anschlussstelle St. Marx und den Knoten Prater ist die Döblerhofstraße direkt an das höherrangige Straßennetz (A4/A23) angeschlossen.

In der Erdgeschosszone sind bei allen Türmen diverse Geschäftslokale vorgesehen, in der Freifläche teils mit der Möglichkeit Schanigärten zu nutzen.

Nach derzeitigem Projektstand ist im Erdgeschoß von Bauplatz C (Turm 2) ein größerer Nahversorger angedacht. Dieser verfügt voraussichtlich über Stellplätze im 1. Untergeschoß von Bauplatz C.

Eine gute Infrastruktur ist weiters durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (BILLA, HOFER, OBI), sowie die Mall im Gasometer sichergestellt.

In Turm 3 ist ein Kindergarten samt Freifläche vorgesehen.

2. ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK VON TURM 3

Die gegenständliche Anlage besteht aus einem dreigeschoßigen, oberirdischen Sockelbauwerk auf dem das Wohnhochhaus über einem Fugengeschoß (3. Obergeschoß) und einem Kollektorgeschoß (4. Obergeschoß) aufbaut.

Im Erdgeschoß befinden sich im Wesentlichen die dreigeschoßige Eingangslobby, zwei Gewerbeflächen (Geschäftslokale), eine Entwicklungsfläche (Lokal), der Zugang und die Kinderwagenräume des Kindergartens, sowie der Müllraum und Technikräume. Im 1. und 2. Obergeschoß befinden sich vorwiegend seniorenrechtliche Wohneinheiten und diesen zugeordnete Sozialräume, sowie ein Hausgemeinschaftsraum, ein Kinderspielraum und eine Waschküche, die der Allgemeinheit von Turm 3 dienen. Im 3. Obergeschoß befinden sich ein fünfgruppiger Kindergarten und ein Bewegungsraum, samt Freifläche des Kindergartens und ein Gemeinschaftsgarten mit Kleinkinderspielplatz und Terrasse. Dem Gemeinschaftsgarten zugeordnet sind ein WC und ein Abstellraum. Der Bewegungsraum und der Gemeinschaftsgarten dienen der Allgemeinheit aller Türme.

Insgesamt verfügt die Anlage über 401 Wohnungen, die alle über eine Freifläche in Form einer Loggia und/oder eines Balkons verfügen.

In den zwei Untergeschoßen des Turmes befinden sich vorwiegend die Einlagerungsräume der Wohnungen, im 1. Untergeschoß der Kinderwagenabstellraum sowie Technikräume und im 2. Untergeschoß 9 Lager (jeweils eigenständige Eigentumsobjekte).

Unterirdisch ist die dreigeschoßige, bauplatzübergreifende Zentralgarage situiert. Diese ist in allen Geschoßen an das Stiegenhaus C im Sockelbauwerk und im 1. und 2. Untergeschoß an die Stiegenhäuser A und B des Turmes angebunden.

2.1. Stiegenhäuser und Aufzüge

Erschlossen werden sämtliche Ebenen im Turm von den ersten zwei Untergeschoßen bis zum letzten Hauptgeschoß über ein zweigeteiltes, verschränktes Stiegenhaus (A und B) mit 4 Personenaufzügen. Das Stiegenhaus des Turmes verfügt über 2 Fluchtwege und eine Druckbelüftungsanlage.

Ein weiteres Stiegenhaus (C) befindet sich im Sockelbauwerk. Dieses Stiegenhaus erschließt die drei Untergeschoße der Tiefgarage und Erdgeschoß bis 2. Obergeschoß im Sockelbauwerk und verfügt ebenfalls über einen Personenaufzug.

Ein zusätzlicher Aufzug vom Erdgeschoß bis ins 3. Obergeschoß steht dem Kindergarten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Ein weiterer Aufzug vom Erdgeschoß bis ins 2. Obergeschoß dient der Erschließung der Fahrradarkade auf Bauplatz B (Turm 1).

2.2. Allgemeinräume

Die Allgemeinräume im 1. und 2. Obergeschoß (Hausgemeinschaftsraum, Kinderspielraum und Waschküche) werden exklusiv durch die Hausgemeinschaft vom Turm 3 genutzt. Im 1. Untergeschoß befindet sich der Kinderwagenabstellraum für die Nutzer der Wohnungen, der mit den Aufzügen erreichbar ist. Die beiden Fahrradarkaden auf Bauplatz A (Turm 3) und B (Turm 1) stehen – mit Ausnahme der Geschäftslokale, des Lokals, des Kindergartens, sowie der Lager und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten Bewegungsraum und Sozialräume – allen Nutzern des Gesamtprojekts zum Abstellen von Fahrrädern in der jedem Turm zur Verfügung stehenden Anzahl zur Verfügung.

2.3. Sozialräume

Die Nutzung der Sozialräume im 1. u. 2. Obergeschoß ist ausschließlich jenen Mietern im 1. und 2. Obergeschoß vorbehalten, die diese Räume mitgemietet haben.

2.4. Bewegungsraum

Der Bewegungsraum im 3. Obergeschoß kann durch die Bewohner des Gesamtprojekts außerhalb der Betriebszeiten des Kindergartens nach vorheriger Reservierung gegen Entgelt genutzt werden.

2.5. Kindergarten

Im 3. Obergeschoß befindet sich ein mehrgruppiger Kindergarten samt Freifläche und einem zugehörigen Büro im 2. Obergeschoß. Von der Lobby führt eine Stiege samt Aufzug zum Kindergarten. Die Stiege, der Aufzug und die Kinderwagenabstellräume im Erdgeschoß dienen ausschließlich der Nutzung durch den Kindergarten.

2.6. Raumhöhe der Wohnungen

Als besonderes Qualitätsmerkmal sind die großzügigen Raumhöhen der Wohnungen zu erwähnen, welche entgegen den üblichen 250 cm im Neubau mit ca. 270 cm in den Turmgeschoßen und mit ca. 280 cm im 1. und 2. Obergeschoß realisiert werden.

Die Raumhöhe der jeweiligen Wohnung ist auf dem Verwertungsplan der Wohnung angegeben. Bereichsweise Einschränkungen der Raumhöhe durch abgehängte Decken, Poterien und dergleichen sind möglich.

2.7. Bauweise

Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet.

Nichttragende Wände und abgehängte Decken in den Wohnungen werden in Leichtbauweise als Gipskartonkonstruktionen hergestellt. Die gesamten Untergeschoße des Turmes werden wasserundurchlässig ausgeführt. Die Untergeschoße der Garage erhalten eine Schlitzwand mit Anforderungsklasse A2 als Außenwand.

3. TIEFGARAGE

Die Einfahrt der von allen Bauplätzen genutzten Zentralgarage befindet sich an der Döblerhofstraße auf Bauplatz A (Turm 3), die Ausfahrt befindet sich auf Bauplatz B (Turm 1) und mündet in die Modecenterstraße.

Nach derzeitigem Projektstand sind im 1. Untergeschoß auf Bauplatz C (Turm 2) auch die voraussichtlich erforderlichen Stellplätze für den Nahversorger untergebracht.

Die Tiefgarage ist mit einem Tor für die Einfahrt und einem Tor für die Ausfahrt, sowie jeweils einer Schrankenanlage gesichert. Jeder Stellplatzeigentümer erhält eine Zugangskarte oder einen Schlüssel, mit welchem die Tore geöffnet werden können. Es ist vorgesehen, die Tore während der Betriebszeiten der Geschäftslokale geöffnet zu belassen, während die Schranken immer geschlossen sind. An der internen Erschließungsrampe auf Bauplatz B (Turm 1), die in die weiteren Untergeschoße führt, befindet sich voraussichtlich eine weitere Schrankenanlage.

In den drei unterirdischen Garagengeschoßen von Bauplatz A (Turm 3) befinden sich 83 Stellplätze, die Bauplatz A zur Verfügung stehen. Weitere 46 Stellplätze werden für die Nutzer von Bauplatz A auf Bauplatz B (Turm 1) und weitere 41 Stellplätze werden auf Bauplatz C (Turm 2) sichergestellt.

Die Durchfahrtshöhe beträgt im Durchfahrtsbereich 210 cm.

An Decke und Wand der Garage werden Leitungen aller Art samt erforderlicher Putzstücke, Ventilen oder ähnlichem geführt, die im Deckenbereich eine lichte Höhe von 210 cm und im Randbereich der Stellplätze von 180 cm nicht unterschreiten. Der Zugang zu den Putzstücken, Ventilen oder ähnlichem ist bei Bedarf zu gewährleisten.

4. ENERGIEEFFIZIENZ, VER- UND ENTSORGUNG, SERVICIUTE

4.1. Energieeffizienz

Energiekennzahlen	Wohnen	Geschäftslokal 1 und 2	Lokal/ Entwicklungs- fläche	Kinder- garten
Heizwärmebedarf HWB _{Ref, SK} [kWh/m ² a]	ca. 25	ca. 55	ca. 40	ca. 30
Gesamtenergieeffizienzfaktor f _{GEE} [-]	ca. 0,7	ca. 0,6	ca. 0,6	ca. 0,6

Die Werte wurden auf Basis der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde gültigen Richtlinien (OIB RL 6 Stand 2015) und zugehörigen Berechnungsverfahren ermittelt. Zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach späteren Methoden errechnete Kennzahlen können deshalb abweichen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme durch WIEN ENERGIE als Lieferanten. Zur Wärmeversorgung wird eine Fernwärmeübergabestation (Hausstation) im 1. Untergeschoß errichtet, welche an eine Gebietsumformerstation der Fernwärme am Bauplatz B (Turm 1) angeschlossen ist.

Die Wohnungen verfügen zur Wärmeabgabe über Fußbodenheizungen, zudem kommen in den Wohnungen ab dem 5. Obergeschoß elektrische Sprossenheizkörper in den Bädern zur Ausführung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Davon ausgenommen ist der Bereich des Kindergartens (3.OG und Teil des 2.OG), welcher mit einer dezentralen Warmwasserversorgung ausgeführt wird. Die Zählung der verbrauchten Energiemengen erfolgt separat für jede Einheit durch den Energielieferanten oder einen Vertragspartner.

Kälteversorgung:

Die Kälteversorgung gekühlter oder temperierter Einheiten und Wohnungen erfolgt durch Kompressionskältemaschinen mit Rückkühlern, situiert am Turmdach des Gebäudes. Die Zählung der verbrauchten Energiemengen erfolgt separat für jede Einheit durch ein beauftragtes Unternehmen. Alle Wohnungen der Kategorien II und III, sowie der Kindergarten und die Gewerbeeinheiten sind an die Kälteversorgung angeschlossen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Einheit durch den Energielieferanten oder einen Vertragspartner separat gezahlt. Die Differenz aus Hauptwasserzähler und Wohnungszähler wird über die Nutzwerte aufgeteilt und über die Betriebskosten abgerechnet.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die WIENER NETZE (als Netzbetreiber) und WIEN ENERGIE als Lieferanten für den Strom (kann durch den Nutzer geändert werden) und wird für jede Wohnung separat erfasst und verrechnet. Strom für allgemeine Anlagen wird über die Nutzwerte aufgeteilt und über die Betriebskosten abgerechnet.

Kommunikation:

Für einen möglichst störfreien Betrieb der mobilen Telekommunikation wird das Gebäude mit einer Mobilfunkverstärkungsanlage ausgestattet. Der Fernsehempfang wird einerseits durch eine Satellitenanlage mit UniCable-Technologie gewährleistet, andererseits stehen für Fernseh- und Internetempfang via Kabel (IP-TV) mindestens zwei Anbieter zur Verfügung. Es ist darauf zu achten, dass Empfangsgeräte eingesetzt werden die für diese Technologien geeignet sind.

Schmutzwasser – und Regenwasserentsorgung:

Anfallende Schmutzwässer werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser wird in unterirdischen Versickerungsbauwerken auf Bauplatz A (Turm 3) und B (Turm 1) zur Versickerung gebracht.

Müllentsorgung:

Im Erdgeschoß befindet sich ein Müllraum, der sowohl von der Lobby, als auch von außen erreicht werden kann.

4.3. Servitute/ Dienstbarkeiten

Das Gesamtprojekt aller drei Liegenschaften verfügt über mehrere gemeinsam genutzte Einrichtungen lt. den Plänen zum Servitutsvertrag, wie z.B. die Außenanlagen inkl. Kinder- und Jugendspielplatz, Kleinkinderspielplätze, die Erschließung, Garagen Ein- und Ausfahrt, gebäudetechnische Einrichtungen, Teile der Ver- und Entsorgung, Allgemeinräume und Allgemeinflächen, etc.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten, welche die Benützung, die Pflege, die Wartung, Instandhaltung und -setzung, Kostentragung der gemeinsamen Einrichtungen des Gesamtprojekts betreffen, werden durch einen separaten Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Eigentümern der Liegenschaften geregelt.

5. GRUNDSTÜCK, FLÄCHEN, NUTZUNGSÜBERSICHT, RECHTSFORM**5.1. Grundstück**

Ort:	1030 Wien
Straße, Hausnummer:	Döblerhofstraße 10
Gst. Nr.:	3581
Einlagezahl:	4731
Katastralgemeinde:	01006 Landstraße

5.2. Flächen

Grundstücksfläche: 3.883,00 m²

Wohnungen: ca. 24.190 m² Wohnfläche
ca. 2.390 m² Loggienfläche
ca. 2.450 m² Balkonfläche

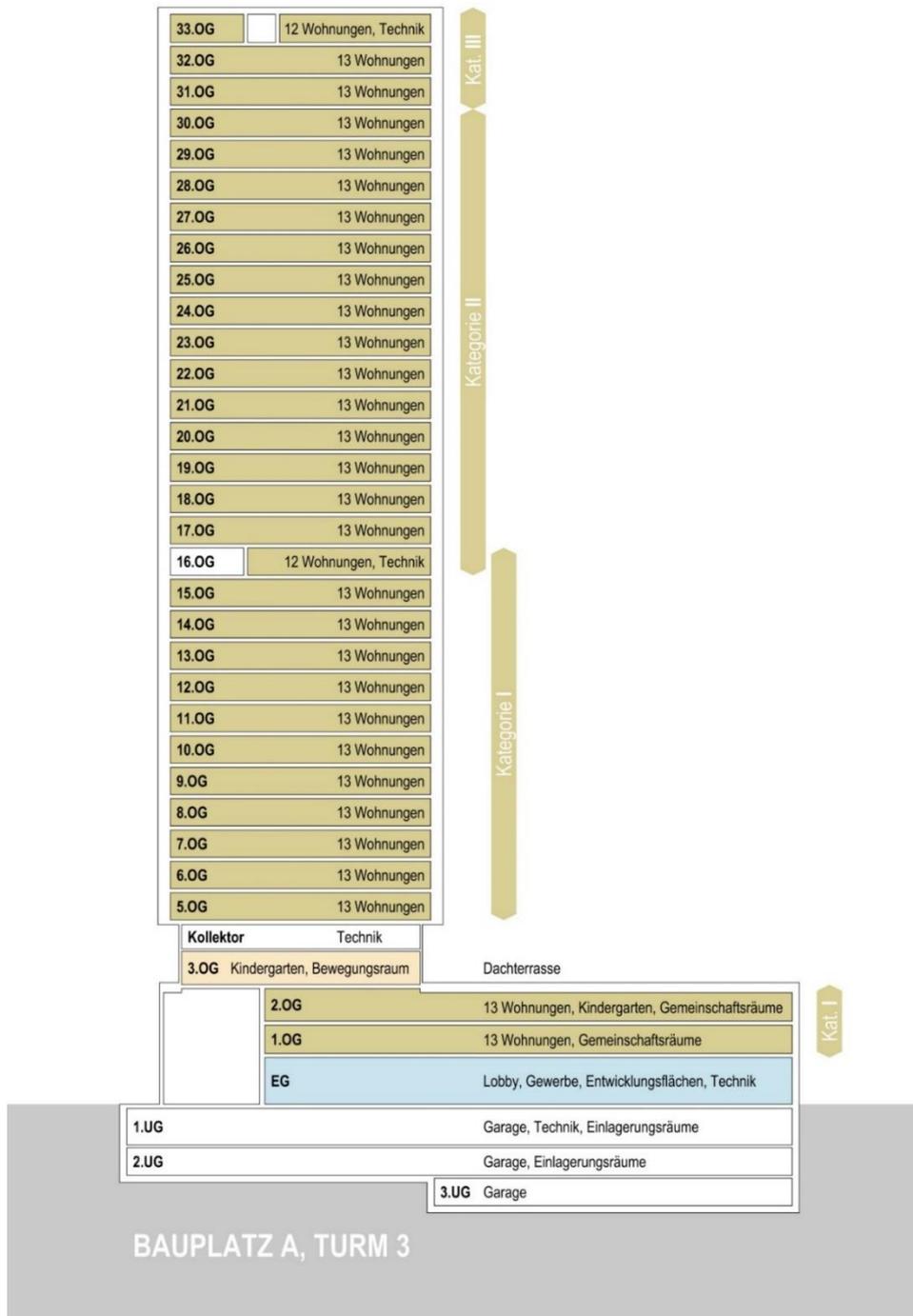
Kindergarten: ca. 770 m² Nutzfläche
ca. 500 m² Freifläche

Bewegungsraum: ca. 90 m² Nutzfläche

Gewerbefläche (Geschäftslokale): ca. 435 m² Nutzfläche (davon 370 m² Verkaufsfläche)
Entwicklungsfläche (Lokal): ca. 145 m² Nutzfläche (davon 0 m² Verkaufsfläche)

5.3. Nutzungsübersicht

EG:	Lobby Gewerbeflächen Entwicklungsfläche Müllraum Traforaum Kinderwagenräume des Kindergartens Technikräume
1. - 2.OG:	Wohnungen Miete, Kategorie I Büro Kindergarten Hausgemeinschaftsraum Kinderspielraum Waschküche
3.OG:	Kindergarten, Bewegungsraum, Freifläche Kindergarten, Freifläche Hausgemeinschaft inkl. WC und Abstellraum zur bauplatzübergreifenden Nutzung
4.OG:	Technikräume
5.OG - 16.OG:	Wohnungen Miete, Kategorie I
16.OG - 30.OG:	Wohnungen Eigentum, Kategorie II
31.OG - 33.OG:	Wohnungen Eigentum, Kategorie III



Gebäudeschnitt

5.4. Rechtsform der Wohnungen, Stellplätze und Lager
 Freifinanziertes Eigentum und Miete (Wohnbauinitiative)

6. BAUWERK – BAUKONSTRUKTION

6.1. Fundierung

- Stahlbetonfundamentplatte auf Betonpfählen mit Feuchtigkeitsabdichtungssystem „Braune Wanne“

6.2. Kelleraußenwände Turm

- Betonschlitzwand als Baugrubensicherung, Feuchtigkeitsabdichtungssystem „Braune Wanne“ und innenseitige Stahlbetonwand.
- Unterirdisch wird das Gebäude im Bereich der Einlagerungsräume an der Außenwand mit einer raumhohen Perimeterdämmung gedämmt. Trotzdem kann Kondensat an den Bauteiloberflächen nicht ausgeschlossen werden, da Einlagerungsräume nicht konditioniert werden.

6.3. Kelleraußenwände Garage

- Betonschlitzwände, Anforderungsklasse A2

6.4. Feuchtigkeitsschutz

- Bituminöse Feuchtigkeitsabdichtung der obersten, nicht überbauten Geschoßdecken (Dächer)

6.5. Geschoßwände (tragende Wände)

- Stahlbetonwände aus Ortbeton oder Halbfertigteilen aus Beton

6.6. Zwischenwände (nicht tragende Wände)

- Trockenbauwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser
- Kategorie I u. II: 1-fach beplankt sofern technisch nicht anders erforderlich
- Kategorie III: Aufenthaltsräume 2-fach beplankt, alle weiteren Räume 1-fach beplankt sofern technisch nicht anders erforderlich
- Ausführung mit Feuchtraumplatten wo technisch erforderlich.
- Mauersteine, beidseitig verputzt, in den Untergeschoßen

6.7. Kamine bzw. Notkamine

- Es werden keine Kamine oder Notkamine ausgeführt

6.8. Geschoßdecken

- Geschoßdecken aus Ortbeton oder Halbfertigteilen aus Beton

6.9. Loggien- und Balkonplatten

- Stahlbetonplatten aus Ortbeton, Halbfertigteilen oder Vollfertigteilen, thermisch von der Geschoßdecke bzw. den Geschoßwänden getrennt.
Der Oberflächenbelag von Balkonen, Loggien und Terrassen wird ohne Gefälle ausgeführt

6.10. Stiegenhäuser

- Stahlbeton-Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch gelagert

6.11. Dachkonstruktion

Turm: Flachdach als Umkehrdach, extensiv begrünt
Sockel: Umkehrdach mit intensiver Begrünung bzw. Belag aus Thermoescbe im Terrassenbereich oder glw.

6.12. Fassaden

Sockel (EG - 2. OG): Fassade mit Dickputz
Pfoften/Riegel Konstruktion im Bereich der Lobby
Fuge (3.OG): Pfoften/Riegel Konstruktion
Turm (5.OG - 33.OG): Gebäudehülle aus Vollwärmeschutzfassade (VWS) /
Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Putz
Fenster mit Aludeckschalen in allen Geschoßen
Fassaden-Grid aus Betonfertigteilen und Glasgeländern vor den
Freiflächen
Loggia/Balkon Trennwände aus Profilrohrkonstruktion mit
Plattenverkleidung

Farben laut Farbkonzept des Architekten.

6.13. Glasschiebeelemente Turm

(5.OG – 33.OG): Mehrteilige Glasschiebeelemente aus Verbundsicherheitsglas oberhalb der Glasgeländer-Brüstungskonstruktion. Die Elemente laufen horizontal in Führungsschienen und sind ohne Dichtungen ausgeführt.

Farben laut Farbkonzept des Architekten.

6.14. Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen

- Wand- und Deckenoberflächen aus Beton werden gespachtelt und gemalt
- Trockenbauwände und -decken werden stoßgespachtelt (Qualitätsstufe 2 lt. ÖNORM) und gemalt.

6.15. Loggien- und Balkonbrüstungen

- Sockel: Loggien und Balkone mit Glasgeländern bzw. Flachstahlgeländer
- Turmgeschoße: Loggien und Balkone mit Glasgeländern

6.16. Stiegengeländer

- Stiege A/B: Fluchttiegen in Turmgeschoßen in Stahlbetonkern geführt, Handläufe beschichtet.
- Stiege C: Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Flachstahl, Oberfläche beschichtet, Farbe laut Farbkonzept des Architekten, Handläufe aus Hartholz
- Stiege zu Kindergarten in der Lobby: Stahlkonstruktion mit Holz verkleidet laut Konzept des Architekten, Handläufe aus Hartholz.

6.17. Hauseingänge (Zugang zu Lobby)

- Alu-Glas-Portale mit Isolierverglasung in Pfosten-Riegel Konstruktion, davor Stele mit Klingeltableau und elektr. Zugangskontrolle;
- Windfänge mit Pfosten-Riegel Konstruktion und Fixverglasung (ESG), nicht thermisch getrennt
- Eine Brieffach- und Paketanlage befindet sich in der Lobby.

6.18. Allgemeintüren

- Türen von Aufzugsfoyers zu Gängen: Glasportal
- Restliche Türen: Stahlblechtüren mit Stahlblockzargen; wenn erforderlich als Brandabschlüsse mit Türschließer ausgeführt

6.19. Aufzüge (Kabinengröße)

- 4 Personenaufzüge Stiege A/B im Hochhauskern (ca. 1,1x2,1m) mit Haltstellen in allen Geschoßen, davon 1 Feuerwehr-Aufzug
- 1 Personenaufzug Stiege C im Sockelbauwerk (ca.1,6x1,4m) mit Haltstellen in den Geschoßen 3.UG bis 2.OG.
- 1 Personenaufzug für den Kindergarten in der Lobby (1,6x1,4m) mit Haltstellen in den Geschoßen EG bis 3.OG.
- 1 Aufzug für Arkade (1,8x2,7m) mit Haltstellen in den Geschoßen EG bis 2. OG, für Fahrradtransport beim Fahrradegal, an Bauplatz B (Turm 1) angrenzend
- Förderlast Personenaufzüge: 13 Personen (Ausnahme Aufzug für Arkade: 33 Personen)
- Lichte Kabinenhöhe: ca. 2,2m
- Lichte Türhöhe: ca. 2,1m

6.20. Dachentwässerung

- Flachdachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende Regenabflussrohre
- Entwässerung Balkone, Loggien, Terrassen über Gullys in außenliegenden Regenabflussrohren
- Der Oberflächenbelag von Balkonen, Loggien und Terrassen wird ohne Gefälle ausgeführt.

6.21. Abwasserbeseitigung

Schmutz- und Regenwässer werden im Haus getrennt geführt. Schmutzwasser wird an den Straßenkanal in der Modecenterstraße über Bauplatz B (Turm 1) angeschlossen. Regenwasser der Dach- und Freiflächen wird auf Eigengrund und Fremdgrund zur Versickerung gebracht.

6.22. Fernsehempfang, Telekommunikation

Die Anlage wird mit folgenden Medien versorgt

- Telekom Austria: Festnetz, Breitband-Internet und AON-TV
- Magenta Telekom (vormals UPC): Festnetz, Breitband-Internet und Kabelfernsehen
- Satelliten-Anlage mit moderner UniCable-Technologie: ASTRA und EUTELSAT

7. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

7.1. Lobby

Die dreigeschoßige Lobby besitzt zwei getrennte Zugänge mit Windfängen für Bewohner und Kindergartenbesucher. Über die Lobby gelangt man zu den Stiegenhäusern und dem Aufzugsfoyer mit den vier Aufzügen. Weiters zu den Kinderwagenräumen für die Kindergartennutzer, zum Aufzug und zur in der Lobby freistehenden Treppe für den Kindergarten, sowie zum Lokal. Die Lobby ist mit großzügigen, in den Boden eingelassenen Pflanzbeeten ausgestattet, weiters mit Möbeln für die Brieffachanlagen und Sitzgelegenheiten. Akustikdecke mit LED-Leuchten.

7.2. Stiegenhaus A/B / Gänge zu den Wohnungen/ Aufzugsfoyer

Fußbodenbelag:	Gänge und Foyer in Feinsteinzeug
Format Gänge:	60/30 cm
Format Aufzugsfoyer:	60/60 cm
Stiegenläufe:	Betonfertigteile beschichtet
Wände:	Gemalt mit Dispersionsfarbe, Farben nach Farbkonzept Architekt
Decken:	Gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Türen:	Stahlblechtüren mit beschichteter Oberfläche, Glasfüllung bzw. Glasausschnitt und Türschließer, Stahlzarge, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Handläufe Stiegenhaus:	Handläufe aus beschichtetem Stahl
Belüftung Gang und Stiegenhäuser:	mechanische Zu- und Abluft
Beleuchtung:	LED-Leuchten gesteuert mit Bewegungsmelder
Brandschutz:	Nasssteigleitung, Brandschutztüren, Brandschutzklappen, etc. gemäß Brandschutzkonzept
Druckbelüftungsanlage:	Die Stiegenhäuser sind mit einer Druckbelüftungsanlage gem. baubehördlichen Vorgaben ausgestattet

7.3. Stiegenhaus Stiege C

Fußbodenbelag:	Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug
Wände:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Decken:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Türen:	Glasportal und Türschließer, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Handläufe Stiegenhaus:	Die Stiegenhausgeländer bestehen aus beschichteten Flachstahlrahmen mit Flachstahlfüllungen Handläufe beidseitig aus Hartholz
Belichtung:	Fensterkonstruktion aus Alu-Hohlprofilen, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Belüftung:	natürliche Belüftung
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchten gemäß Gestaltungskonzept des Architekten, gesteuert mit Bewegungsmeldern
Brandschutz:	Nasssteigleitung, Brandschutztüren, Brandschutzklappen, etc. gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften
Brandrauchentlüftung:	Natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage (Lichtkuppel) im 2.OG

7.4. Kinderwagenräume 1.UG/ EG

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug 60/30 orthogonal verlegt (Kreuzfuge) inkl. dazu passendem Sockel
Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt oder Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer, Stahlzarge, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

7.5. Müllraum EG

Fußbodenbelag:	Epoxybeschichtung mit 15cm Hochzug
Entwässerung:	Bodenablauf mit Siphon und Geruchsverschluss
Wände:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß
Decken:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß oder Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer, Stahlzarge, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Schutzwinkel/Pralleisten:	Pralleisten aus Hartholz Eckschutzwinkel aus Metall, ca. 2,0m hoch
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach Zuluft natürlich
Wasseranschluss:	Kaltwasseranschluss, Waschtrog

7.6. Hausgemeinschaftsraum 1.OG

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug 60/30 orthogonal verlegt (Kreuzfuge) inkl. dazu passendem Sockel
Wände:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Decken:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Türen:	Glasportal und Türschließer, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Lüftung:	Natürliche Lüftung über Fenster

7.7. Kinderspielraum 2.OG

Fußbodenbelag:	Linoleum mit Sockelleisten
Wände:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Decken:	Fugenloses Akustikdeckensystem
Türen:	Glasportal und Türschließer, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Lüftung:	Mechanische Zu- und Abluft

7.8. Waschküche 2.OG

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug 60/30 orthogonal verlegt (Kreuzfuge) inkl. dazu passendem Sockel
Entwässerung:	Bodenablauf mit Siphon und Geruchsverschluss
Wände:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Decken:	Fugenloses Akustikdeckensystem
Türen:	Glasportal und Türschließer, wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept des Architekten
Einrichtungsgegenstände:	6 Waschmaschinen, 4 Trockner (Markengeräte)
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Lüftung:	Mechanische Zu- und Abluft

7.9. Bewegungsraum 3.OG

Fußbodenbelag:	Linoleum mit Sockelleisten
Wände:	Einfarbig gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept Architekt
Decken:	Akustikdeckensystem, ballwurfsicher
Tür:	Röhrenspantürblatt mit Stahlumfassungszarge wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	LED-Deckenleuchte mit Wechselschalter
Lüftung:	Mechanische Zu- und Abluft

7.10. Haustechnikräume

Fußbodenbelag:	Estrich mit Versiegelung mit 10cm Hochzug
Wände:	Einfarbig gemalt, weiß
Decken:	Einfarbig gemalt, weiß bzw. Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer Wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept des Architekten
Beleuchtung:	Feuchtraum-Deckenleuchte mit Schaltstelle, 1 Steckdose
Lüftung:	Zu- und Abluft statisch oder mechanisch

7.11. Elektrotechnikräume

Fußbodenbelag:	Estrich mit Versiegelung mit 10cm Hochzug
Wände:	Einfarbig gemalt, weiß
Decken:	Einfarbig gemalt, weiß bzw. Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer Wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	Feuchtraum-Deckenleuchte mit Schaltstelle, 1 Steckdose
Lüftung:	Zu- und Abluft statisch oder mechanisch

8. EINLAGERUNGSRÄUME UND LAGER 1. UND 2.UG

8.1. Zugänge

Fußbodenbelag:	Estrich mit Versiegelung mit 10cm Hochzug
Wände:	Einfarbig gemalt, weiß
Decken:	Einfarbig gemalt, weiß bzw. Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer Wo erforderlich mit Brandschutzqualifikation Farbe nach Farbkonzept Architekt
Beleuchtung:	Feuchtraum-Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Lüftung:	Zentrale mechanische Abluftanlage mit natürlicher Zuluftnachströmung für den gesamten Bereich der Einlagerungsräume, Lager sowie den zugehörigen Erschließungswegen. Steuerung erfolgt feuchtigkeits- und temperaturabhängig

8.2. Einlagerungsräume

Die Einlagerungsräume ELR (=Wohnungszubehör) dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und nicht feuchteabgebenden Gegenständen. Trotz Dämmung der Außenwand gegen Erdreich kann es bei hoher Luftfeuchtigkeit im Sommer zu Kondensat an den Kelleraußenwänden kommen. Hinweis: Ab 60% Luftfeuchtigkeit droht zusätzlich erhöhte Gefahr der Schimmelbildung, daher sind keine feuchteempfindlichen Gegenstände zu lagern.

Fußbodenbelag:	Estrich mit Versiegelung mit 10cm Hochzug
Wände:	Einfarbig gemalt
Decken:	Einfarbig gemalt, weiß bzw. Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Trennwände ELR:	Metalltrennwände verzinkt, H = ca. 240cm
Türen:	Türen wie Metalltrennwandkonstruktion mit Drückergarnitur, Profilzylinder für Zentralsperre und Nummernschild
Lüftung:	Siehe 8.1. Zugänge

8.3. Lager

Die Lager (eigenständiges Eigentumsobjekt) dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und nicht feuchteabgebenden Gegenständen. Trotz Dämmung der Außenwand gegen Erdreich kann es bei hoher Luftfeuchtigkeit im Sommer zu Kondensat an den Kelleraußenwänden kommen. Hinweis: Ab 60% Luftfeuchtigkeit droht zusätzlich erhöhte Gefahr der Schimmelbildung, daher sind keine feuchteempfindlichen Gegenstände zu lagern.

Fußbodenbelag:	Estrich mit Versiegelung mit 10cm Hochzug
Wände:	Einfarbig gemalt
Decken:	Einfarbig gemalt, weiß bzw. Dämmung wo bauphysikalisch erforderlich
Türen:	Stahlblechtür mit Lüftungsgitter oder glw.
Lüftung:	mechanische Abluftanlage mit natürlicher Zuluftnachströmung, Steuerung erfolgt feuchtigkeitsabhängig
Elektroinstallation:	Min 1 Stk. LED-Feuchtraumwannenleuchte über Aufputz Feuchtraum-Ausschalter, 2 Stk. Schukosteckdosen 230 V Aufputz mit Klappdeckel, Feuchtraum geeignet.

9. GARAGE

9.1. Garage

Garagenbelag:	Garagenbeschichtung mit Hochzug, mehrfarbig (Fahrbahn und Stellplatz farblich getrennt)
Wände:	Einfarbig gemalt ab 60cm über FOK Garage Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrbahn in Signalfarbe Teilweise Flankendämmung, wo bauphysikalisch erforderlich
Decken:	Wärmedämmung, wo bauphysikalisch erforderlich Sonst Beton einfarbig gemalt
Garagentore:	Die Tore stehen während der Öffnungszeiten der Geschäftslokale offen und sind mittels Kartenleser oder Schlüssel elektrisch öffnbar. Im Notfall sind die Tore manuell öffnbar
Schrankenanlage:	Im Bereich der Garageneinfahrt ist eine Schrankenanlage angeordnet, die mittels Zutrittskarte oder Schlüssel geöffnet werden kann
Brandschutztore:	An den Liegenschaftsgrenzen befinden sich in allen Untergeschoßen Brandschutzschiebetore, die im Brandfall automatisch schließen
Kennzeichnung:	Stellplatznummer an der Wand oder am Boden

Elektroinstallation:	Deckenleuchten mit Bewegungsmelder Notbeleuchtung nach Vorschrift
CO-Lüftung:	Mechanische Lüftung, Abluft über Fassade EG, Steuerung mittels CO-Warnanlage
Brandrauchentlüftung:	Mechanische Lüftung mit natürlicher Zuluft, Abluft über Fassade EG
Sonstige Ausstattung:	Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, Rigole mit befahrbarer Abdeckung im Fahrbereich Sonst Verdunstungsrinnen ohne Abdeckung entlang der Wände

9.2. Schleusen zu Stiegenhäusern

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug wie Stiegenhäuser mit Sockel
Wände und Decken:	Spachtelung und Dispersion,
Türen:	Stahltüren mit beschichteter Oberfläche und Türschließer mit Brandschutzqualifikation
Lüftung:	Mechanische Zuluft mit 12- oder 30-fachem Luftwechsel gem. Vorgabe der Behörde, Abluft via Überströmelemente in die Garage oder via Abluftleitungen ins Freie
Beleuchtung:	Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

10. AUSSENANLAGEN (BAUPLATZÜBERGREIFEND)

10.1. Plätze und Wege

Plätze und Wege werden mit Ortbeton mit Besenstrich, oder ähnlichem befestigt.

10.2. Bepflanzung

Die Anlage ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern bepflanzt.

10.3. Kinder und Jugendspielplatz

Der Kinder- und Jugendspielplatz befindet sich auf dem Dach des Sockelgebäudes von Turm 2 (Bauplatz C) und ist mit Spielgeräten ausgestattet. Die Erschließung erfolgt im 3. Obergeschoß über das Arkadenbauwerk.

10.4. Versickerung von Regenwasser

Die Regenwässer von Dächern und Freiflächen (inkl. Terrassen, Loggien und Balkone) werden in Versickerungsbauwerken auf Eigengrund und Fremdgrund versickert. Eine Verunreinigung der Dächer und Freiflächen oder eine Einleitung von Substanzen in Abwasser-Bauteile, die für Boden oder Grundwasser schädlich sein könnte, ist daher nicht gestattet.

10.5. Garagenbe- und -entlüftung

Die Be- und Entlüftung erfolgt mechanisch und wird über Schächte in das Erdgeschoß und dort ins Freie geführt. Die Lüftungsgitter sind in die Fassade integriert.

10.6. Beleuchtung

Die Wege werden mittels Mastleuchten, Deckenleuchten (Arkade) und Pollerleuchten beleuchtet, die Steuerung erfolgt automatisch.

10.7. Einfriedung

Die Anlage ist nicht eingefriedet.

10.8. Bewässerung Allgemeinbereiche

Erfolgt teils über frostsichere Auslaufventile, teils über Bodenhydranten und teils über verschließbare Wandeinbaukästen.

11. ARKADE/FAHRRADARKADE (BAUPLATZÜBERGREIFEND)

Das dreigeschoßige Arkadenbauwerk umrahmt die „Wilden Plätze“ auf den Bauplätzen A und B sowie den Festplatz, der sich über alle 3 Bauplätze erstreckt. Die Fahrradarkaden nehmen auf den Bauplätzen A und B die Fahrradstellplätze aller Türme auf (ausgenommen die 80 Fahrradstellplätze in den Einlagerungsräumen von Bauplatz A (Turm 3)). Insgesamt befinden sich ca. 820 Stellplätze auf der Arkade des Bauplatz A (Turm 3), weitere ca. 1100 Stellplätze auf Bauplatz B (Turm 1). Vom Straßenniveau erschließen sich die einzelnen Ebenen sowohl über großzügige Treppenanlagen mit integrierten Fahrradschienen, als auch über Aufzüge. Am Dach der Arkade im 3. Obergeschoß befindet sich ein bauplatzübergreifender Gehweg, der auch als Laufstrecke verwendet werden kann.

Gemäß derzeitigem Projektstand ist folgende Bauart vorgesehen:

Konstruktion:	Stahlgerüst, oder Beton-Fertigteilgerüst Farbe lt. bauplatzübergreifendem Gestaltungskonzept
Decke/Fußbodenbelag:	Beton oder Betonfertigteil mit Beschichtung. Im Bereich der obersten Decke mit Beschichtung oder Belag.
Fassade:	In Teilbereichen wird zu den Straßenseiten eine gelochte Blechfassade oder dgl. ausgeführt. Zu den Wilden Plätzen ist ein Flachstahlgeländer vorgesehen.
Elektroinstallation:	Decken- und/oder Wandleuchten
Ausstattung:	Fahrradparksystem Optima V10, bzw. Twist oder dgl.
Entwässerung:	Entwässerungsrinne mit Fallrohren
Absturzsicherung:	Blechfassade oder Stabgeländer oder dgl.

12. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

12.1. Feuerlöscher/Hydranten

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

12.2. Sprinkleranlage

Das Gebäude verfügt über eine automatische Löschanlage (Sprinkleranlage) im Umfang „Vollschutz“ mit Ausnahme der Wohnungen. Hier kommt ein verringertes Schutzziel „Verhinderung der vertikalen Flammenübertragung“ zur Ausführung. Die Detailausführung (z.B. Lage und Anzahl der Sprinklerköpfe) erfolgt gemäß den Vorgaben der Behörde und der „Abnehmenden Stelle“ für die Sprinkleranlage.

Die Sprinklerköpfe in den Wohnungen werden grundsätzlich als „verdeckte (Undercover) Sprinkler“ (in der Decke eingelegt) ausgeführt. In Bereichen mit verdeckten Sprinklerköpfen werden auch die entsprechenden Versorgungsleitungen in die Stahlbetondecke eingelegt. Aus diesem Grund dürfen in der Stahlbetondecke generell keine Bohrungen tiefer als 6cm vorgenommen werden.

Die Loggien- und Balkon-Bereiche werden, wo behördlich gefordert, mit einem Trockensprinklerkopf ausgestattet. Dazu werden raumseitig im Fenstersturzbereich Revisionsöffnungen hergestellt. Zu Prüfung und Wartung der Trockensprinklerköpfe ist der Zugang zur Wohnung zu gewährleisten.

In den Wohnungen werden die Sprinklerköpfe vorwiegend innen entlang der Fassaden situiert.

In den Allgemeinbereichen (Einlagerungsräume, Lobby, Gangbereiche wo erforderlich, etc.) werden die Sprinklerköpfe hingegen größtenteils sichtbar ausgeführt.

Für Prüfungen und Wartungen ist der Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

12.3. Beschriftung

Stiegen, Stockwerke sowie Allgemeinräume werden beschriftet.

12.4. Brieffachanlage / Paketstation

In der Lobby befindet sich die Brieffachanlage für alle Wohnungen. Ebenso wird in der Lobby eine Paketstation vorgesehen.

12.5. Fußabstreifmatten

Gerillte Gummimatten mit Alu-Rahmen im Boden versenkt bei Hauptzugängen.

12.6. Luftfahrt-Hindernisbefeuerung

Am Dach des Turms befinden sich die Luftfahrt-Hindernisbefeuerungen gem. Vorschrift. Am Dach der beiden anderen Türme befinden sich ebenfalls Luftfahrt-Hindernisbefeuerungen.

12.7. BUWOG-Werbeschriftzug

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

12.8. Werbeflächen an der Fassade der Fahrradarkade

An der Fassade der Fahrradarkade befinden sich beleuchtete Werbeflächen, die auch von den Türmen 1 und 2 genutzt werden.

13. FARBKONZEPT FASSADEN**13.1. Sockel (EG-2.OG)**

Die Fassadenflächen sind mit Dickputz versehen. Die Fassadenflächen der Balkone und Loggien sind mit einem Putz versehen. Die Loggia Untersichten sind gespachtelt und beschichtet. Die Deckschalen der Fenster sowie der Pfosten/Riegelkonstruktion sind in einem RAL Farbton nach Wahl des Architekten pulverbeschichtet. Die seitliche Abgrenzung der Loggien nach außen besteht zum Teil aus Betonfertigteilen sowie aus Trennwänden aus Profilrohren, die mit farblich abgestimmten Metallplatten verkleidet sind.

13.2. Turm (5.OG-33.OG)

Die inneren Fassadenflächen entlang der Außenwände sind mit 16 cm Vollwärmeschutz und einem Putz in unterschiedlichen Farben versehen. Die äußere Fassade wird aus einem „Grid“ aus stehenden und liegenden Betonfertigteilen gebildet. Dazwischen liegen Füllungen aus Glasgeländern. Vom 5. bis 33.OG befinden sich zusätzlich Glasschiebeelemente auf den Glasbrüstungen, welche horizontal verschoben werden können. Die Balkon-/Loggia-Untersichten sind, sofern nicht als Fertigteil ausgeführt, gespachtelt und gemalt. Die seitliche Abgrenzung der Loggien und Balkone besteht aus Trennwänden aus Profilrohren, die mit farblich abgestimmten Metallplatten verkleidet sind. In Abstimmung dazu sind die Aludeckschalen der Fenster, sowie der Pfosten/Riegelkonstruktion in einem RAL Farbton pulverbeschichtet.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Eigentumswohnungen: 16.OG – 30.OG, Kat. II

1. FENSTER, FENSTERTÜREN, FIXVERGLASUNGEN

Konstruktion:	Bodentiefe Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Holz mit Alu-Deckschale außen zweiteilig: zwei Drehkippflügel mit Kämpfer (Setzholz) dreiteilig: ein Fixteil, zwei Drehkippflügel mit Kämpfer (Setzholz)
Verglasung:	Dreischeiben-Isolierverglasung U_w -Wert ca. $0,9W/m^2K$ bezogen auf die Prüfnormgröße (1,48/2,18m)
Schalldämmwert:	R_w ca. 40dB (Laborwert)
Oberflächen:	Farbe innen weiß. Außen Alu-Deckschale pulverbeschichtet lt. Farbkonzept des Architekten
Beschlag:	Alle offenen Fenster mit Drehkippbeschlag. Beschlag wie Innentüren, Bänder weiß; außen mit flachem Ziehgriff
Fensterbank:	Fenster bodenbündig, keine Außen- oder Innenfensterbank.

2. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Durchgangslichten:	90/210cm
Türblatt:	Brandschutztüren doppelt gefälzt. Einbruchwiderstandsklasse WK III mit 5-facher Verriegelung (einbruchhemmend). Glatte Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Farbe lt. Farbkonzept des Architekten und Türspion z.B. DANA Dominant 3 U_D -Wert maximal $2,5W/m^2K$ bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/2,18m)
Türzargen:	Stahlblockzargen mit Doppelfalz. Innen weiß lackiert Außen lackiert wie Türblatt
Türstaffel:	Türstaffelmaterial wie Bodenbelag im Stiegenhaus, Höhe 2cm
Beschläge:	Innen Drücker Edelstahl (z.B. GLUTZ Cham 6045 oder GLUTZ Zug 5060) Außen Türkopf Edelstahl (z.B. GLUTZ 5838)
Türbeschriftung / TOP-Nr.:	Ziffern positioniert an der Wand neben der Tür. Farbe lt. Farbkonzept des Architekten

3. INNENTÜREN

Durchgangslichten:	80/210cm
Türblatt:	Röhrenspantüren RAL 9016 weiß matt lackiert und einfach gefälzt.
Türblatt VR zu Wohnraum:	Türblatt mit großflächiger rechteckiger transparenter Glasfüllung (Sicherheitsglas), ansonsten wie Türblatt s.o.
Türzarge:	Holzumfassungszarge (z.B. DANA Zarge P14 für einfach gefälzte Innentür) Farbe: RAL 9016 weiß
Beschläge:	Innentüren mit Drücker/Drücker mit Rundrosetten aus Edelstahl (z.B. GLUTZ Cham 6045 oder GLUTZ Zug 5060). Bad, Dusche und WC Innentüren mit WC-Beschlag mit Rundrosetten aus Edelstahl (z.B. GLUTZ Cham 6045 oder GLUTZ Zug 5060).

4. SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz:	Nach Norden und Nord-Westen: Innenjalousien mit Perlschnur weiß. Nach Osten, Südosten und Südwesten: Außen-Screens hochwindbeständig, schienengeführt mit sichtbarer Blende und Motorantrieb. Automatischer Einzug bei Sturm mittels Windsensoren. Farbe Kasten, Schiene und Stoffeinsatz lt. Farbkonzept des Architekten. Bei Eckwohnungen überall die bessere Ausstattung mit Außen-Screens.
Leerkästen Sonnenschutz Norden und Nordwesten:	Die Nachrüstung von hochwindbeständigen Außen-Screens ist in Abstimmung mit der Immobilienverwaltung möglich. Eine Leerverrohrung für einen E-Anschluss (inkl. Anbindung an Windsensoren) ist vorbereitet.

5. FUSSBÖDEN

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist dem Verwertungsplan zu entnehmen.

5.1. Haupträume: Wohnzimmer, Wohnküche, Zimmer, Schrankraum, Flur, Gang, Galerie, VR, AR ohne WM

Bodenbelag:	Zweischicht- Klebeparkett in Staboptik, Eiche Kaschmir, ruhig, ProAktive+, matt versiegelt Produkt: WEITZER Parkett WP450 oder glw. Dimension: 500/65/11mm, Nuttschichtstärke: 3,6mm Massivholz, Holzart: Eiche Oberfläche: Naturmatt lackiert, Verlege Muster: Schiffboden gerade, Bearb.: Einzelstab 4-seitig Nut Feder
Sockel:	Sockelleiste in Holz-Optik, passend zum Boden, ca. 6 x 2cm

5.2. Nebenräume: Bad, WC, Dusch-WC, AR mit WM

Bodenbelag:	Feinsteinzeug 60/60cm, Materialstärke ca. 1cm, orthogonal verlegt (Kreuzfuge)
Produkt:	MARGRES CONCEPT oder glw.
Sockel:	Sockel aus Bodenbelag, H = ca. 6cm, wenn keramischer Belag

6. WANDBELÄGE UND DECKENFLÄCHEN

Die genaue Lage der Wandbeläge ist dem Verwertungsplan zu entnehmen.

6.1. Wandbeläge Nassraum – Bad, Dusche oder Dusch-WC

Keramischer Wandbelag:	Feinsteinzeug 60/30cm, Materialstärke ca. 1cm, orthogonal verlegt (Kreuzfuge)
Produkt:	MARGRES CONCEPT oder glw.
Höhe/Umfang:	ca. 2,1m / gem. Verwertungsplan
Spiegel:	oberhalb des Waschtisches auf ganzer Wandbreite (ohne Wannen-, bzw. Duschbereich), fliesenbündig
Malerei:	Innendispersion, Nassabriebsklasse 3, wo kein Wandbelag

6.2. Wandbeläge Nassraum – WC

Keramischer Wandbelag:	Feinsteinzeug 60/30cm, Materialstärke ca. 1cm, orthogonal verlegt (Kreuzfuge)
Produkt:	MARGRES CONCEPT oder glw.
Höhe:	Höhe rundherum ca. 1,2m
Malerei:	Innendispersion, Nassabriebsklasse 3, wo kein Wandbelag

6.3. Alle anderen Wand- und Deckenflächen

Wand/ Deckenoberflächen:	Alle Räume (ohne Wandbeläge) gespachtelt und beschichtet mit Innendispersion Wandfarbe: weiß, Deckenfarbe: weiß
--------------------------	--

7. BALKONE UND LOGGIEN

Die Lage der Beläge ist dem Verwertungsplan zu entnehmen.

Der Oberflächenbelag von Balkonen und Loggien wird ohne Gefälle ausgeführt.

Geländer:	Glasgeländer mit Rahmenprofil, Höhe ca. 1,2m, Rahmen pulverbeschichtet in Farbe lt. Farbkonzept des Architekten
Glasschiebeelemente:	4- oder 6-teilige Glasschiebeelemente aus Verbundsicherheitsglas oberhalb der Glasgeländer, welche zum Öffnen oder Schließen horizontal verschoben werden können. Die Elemente laufen hintereinander in 2 bis 3 horizontalen Führungsschienen und sind ohne Dichtungen ausgeführt, um auch bei geschlossenen Elementen eine gewisse Luftzirkulation zu gewährleisten.
Bodenbelag:	Betonplatten 40/40cm oder 50x50cm feingestrahlt, im Leichtmaterialbett verlegt Produkt: z.B. Leier Palais 40x40cm oder 50x50cm Farbe lt. Farbkonzept des Architekten
Rigole:	Verzinkte Rigole mit Gitterrost Maschenweite 30/10mm vor den Fenstertüren. Die Entwässerung erfolgt in das Leichtmaterialbett der Betonplatten und von dort in Regenabflussrohre. Die Versickerung erfolgt auf Eigen- und Fremdgrund.
Loggia-/Balkonuntersicht:	Beton gespachtelt und beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept des Architekten.
Loggia-/Balkontrennwände:	Alu-Verbundplatten auf Rahmen aus verzinkten Profilrohren (z.B. Reynobond). Farbe lt. Farbkonzept des Architekten

8. HEIZUNG/KÜHLUNG/TEMPERIERUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

8.1. Wärmeversorgung Allgemeines

Die Wohnhausanlage wird über die Fernwärme Wien über eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (ausgenommen Bereiche des Kindergartens mit dezentraler Warmwasserbereitung) versorgt. Die Verfügbarkeit der Heizung richtet sich dabei nach den Vorgaben der Fernwärme Wien und wird über die Außentemperatur geführt. Die Warmwasserversorgung wird zusätzlich mit einer Zirkulationsleitung versehen, um das Warmwasser schneller bereit zu stellen.

8.2. Heizung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine wasserführende Fußbodenheizung. Beheizt werden alle Räume mit Ausnahme des Abstellraums. Die Fußbodenheizung kann für die Wohnküche / das Wohnzimmer, die Zimmer, sowie das Bad raumweise über ein Raumthermostat geregelt werden. Das Raumthermostat in der Wohnküche / im Wohnzimmer ist gleichzeitig Referenzraumthermostat für alle Räume ohne Raumthermostat. Die höchsten Temperaturen können bei einer durchgängigen Beheizung der Wohnung erreicht werden, da es sich bei Fußbodenheizungen um Niedertemperatursysteme und somit um funktionsträge Systeme handelt.

In Badezimmern befindet sich zusätzlich ein elektrischer Handtuch-Sprossenheizkörper (z.B. Kermi Geneo quadris E oder glw.) Dieser kann ganzjährig genutzt werden. Ein- und Ausschalten des Heizkörpers erfolgt über einen eigenen Schalter.

8.3. Temperierung (Stützkühlung)

Die Temperierung ist eine Stützkühlung zur Reduktion der Raumtemperatur der Zimmer. Dabei wird außerhalb des Heizbetriebs kaltes Wasser aus der Kälteanlage durch die Leitungen der Fußbodenheizung geführt und damit der Fußboden gekühlt. Gesteuert wird die Temperierung wie die Heizung über die Raumthermostate.

Damit in der Übergangszeit (Sommer/Winter bzw. Winter/Sommer) ein energieeffizienter Betrieb möglich ist, wird die Anlage in diesem Zeitraum temperaturabhängig geschaltet (Kälte EIN bei mehr als 22°C Außentemperatur im 12 Stunden Mittel (tagsüber), Kälte AUS bei unter 20°C wiederum im 12 Stunden Mittel (tagsüber). Im Zeitraum vom 01.05.-01.10. ist die Kälteerzeugung durchgehend freigegeben. Die Temperaturmessung erfolgt im Schatten, um zu gewährleisten, dass möglichst nur die Lufttemperatur ohne Einfluss von durch solare Strahlung erhitzten Bereichen und Oberflächen gemessen wird.

Bei einer Flächenkühlung handelt es sich um ein träges System, so kann erst mehrere Stunden nach Aktivierung ein Kühleffekt festgestellt werden, ein guter Kühleffekt wird also nur dann erzielt, wenn der Kühlbetrieb in der Wohnung über einen längeren Zeitraum aktiviert bleibt.

Das Umschalten zwischen Heiz- und Stützkühlbetrieb für die einzelne Wohnung erfolgt durch den Nutzer der Wohneinheit nach eigenem Ermessen an einem Schalter.

8.4. Verbrauchsmessung / Zählung / Abrechnung

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

Die Ablesung und Abrechnung der Zähler erfolgt durch den Energieversorger oder einen Vertragspartner.

Für den Zählertausch gemäß Eichgesetz oder bei Bedarf muss Zutritt zu den Zählern in der Wohnung gewährt werden.

8.5. Mögliche Nachrüstung einer Splitklimaanlage (auch nach Übergabe)

Die Nachrüstung eines Splitklimagerätes mit maximal einem Außengerät im Loggiabereich ist unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich. Die damit zusammenhängenden Arbeiten und Planungsleistungen liegen bei Errichtung nach Übergabe in der Sphäre des Wohnungseigentümers. Das Außengerät muss jedenfalls in der Loggia im hierfür vorgesehenen Bereich auf die Bodenfläche aufgestellt werden. Eine Wandmontage ist nicht zulässig.

Bauseitig ist ein Kabel zwischen Starkstromverteiler der Wohnung und möglichem Aufstellort des Außengerätes auf der Loggia hergestellt. Auch die Sicherung im Starkstromverteiler ist bereits ausgeführt. In der Außenwand wird weiters ein definierter Bereich in Bodennähe ohne Bewehrung hergestellt, um später die Leitungsdurchdringungen einfach herstellen zu können.

Bei Errichtung nach Übergabe sind alle weiteren Leistungen und etwaige Bewilligungen durch den Wohnungseigentümer zu erwirken, sofern nicht ein bewilligungsfreies Gerät gewählt wird. Dazu zählen beispielweise die Lieferung und Montage von Innen- und Außengerät samt allen Verbindungsleitungen (Kondensatableitungen, Verkabelung, Kältemittelleitungen (Vor- und Rücklauf), etwaige Kondensatpumpen, etc.).

Bei der Aufstellung des Außengerätes ist auf eine fachgerechte, schallgedämmte Ausführung zu achten. Die Außengeräte der nachrüstbaren Split-Klima Geräte dürfen tagsüber (06:00-22:00 Uhr) eine Schalleistung von 65 dB(A) und nachts (22:00-6:00 Uhr) eine Schalleistung von 62 dB(A) nicht überschreiten. Die anfallenden Kondensatwässer dürfen in das vorhandene Rigol auf der Loggia eingeleitet werden. Die Kondensatableitung vom Innengerät bis zum Rigol auf der Loggia kann, sofern im freien Gefälle nicht möglich, beispielsweise mittels Kondensatpumpen erfolgen. Die beschriebenen Verbindungsleitungen, z.B. zwischen Innengerät und Außengerät können hinter einer Vorsatzschale/Poterie versteckt werden oder Aufputz auf den Wänden in einem ausreichend dimensionierten Kabelkanal geführt werden.

Sämtliche Arbeiten sind durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.

9. SANITÄR – INSTALLATION/AUSSTATTUNG

9.1. Küchenbereich

Installationen gemäß Verwertungsplan, ohne Küche, ohne Geräte, nur Umluft-Dunstabzug möglich, Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Spültisch.

9.2. Bad/Dusche und Dusch-WC

Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verwertungsplan.

Badewanne 2-Zi-Whg: Concept 200 Duowanne 170x75cm weiß Acryl, Abfluss weitgehend mittig, oder glw., Wannenkörper auf Estrich

Badewanne 3-u.4-Zi-Whg:	Concept 200 Duowanne 180x80cm weiß Acryl, Abfluss weitgehend mittig, oder glw., Wannenkörper auf Estrich
Badewannen-Armatur:	Grohe Grohtherm 800 Wannenfüll- und Brausethermostat Wandmontage 1/2' chrom oder glw.
<i>Wohnungen mit Badewanne und Dusche:</i>	
	Handbrause Grohe Euphoria Cosmopolitan inkl. Halter und Schlauch chrom, oder glw.
<i>Wohnungen ausschließlich mit Badewanne:</i>	
	Grohe Euphoria 110 Massage Brausestangenset 900mm, chrom, oder glw.
Duschtasse:	Keramag iCon Brausetasse 90x90cm weiß, oder glw., Einbau mit Einbaurahmen oder glw. auf FOK +2,5cm,
Dusch-Armatur:	Grohtherm 800 Cosmopolitan Thermostat-Brausebatterie oder glw. Inkl. Hansgrohe Unica Crometta Wandstange + Grohe Euphoria Handbrause, chrom, oder glw.
Waschtisch:	Laufen Pro S Waschtisch, 1 Hahnloch mittig, mit Überlauf 60 x 46,5cm weiß, oder glw.
Waschtisch-Armatur:	Grohe Lineare Waschtischmischer mit Mousseur und Zugstangen-Ablaufgarnitur 1/2' chrom, oder glw.
Sprossenheizkörper:	Siehe unter Punkt 8
Spiegel:	Über dem Waschtisch befindet sich ein, in die Fliesen eingelassener Wandspiegel, der dem Fliesenraster angepasst ist. Der Spiegel erstreckt sich in der Regel über die ganze Wandlänge, mit Ausnahme des Bereichs der Badewanne, oder der Dusche.
WC:	Laufen Pro Wand-WC 36x53 , weiß runde Design-Ausführung, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten, oder glw.
WC Sitz:	Laufen Pro WC-Sitz mit Edelstahlscharnier und Absenkautomatik weiß, oder glw.
Drückerplatte:	Geberit Sigma30 Betätigungsplatte für 2-Mengen Spülung Betätigung vorne weiß/glanzverchromt, oder glw.
Handwaschbecken:	Laufen Pro S Handwaschbecken mit Überlauf 2-3-Zi-Whg 48x28cm, mit seitlichem Hahnloch, 4-Zi-Whg 45x34cm, mit mittigem Hahnloch, weiß, oder glw.
Handwaschbecken-Armatur:	Grohe Lineare Waschtischmischer kleine Ausführung 1/2' chrom mit Ablaufgarnitur, oder glw.
Loggia/Balkon:	Wasserauslass, wenn am Verwertungsplan dargestellt, bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen: Kemper-Ventil, oder glw., frostsichere Armatur durch automatische Entleerung bei jedem Schließvorgang.

10. LÜFTUNG

Jede Wohnung ist mit einem Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Dieses sitzt in der abgehängten Decke des Vorraums, Badezimmers oder WC (ohne Heiz- oder Kühlregister). Das Lüftungsgerät verfügt über 3 einstellbare Leistungsstufen am Raumbediengerät zur Gewährleistung einer behaglichen Raumluft. Stufe 1 (ca. 20%iger Luftwechsel/Std.) ist als Grundlüftung bei Abwesenheit zu wählen, Stufe 2 (ca. 40%iger Luftwechsel/Std.) als Normallüftung und Stufe 3 (ca. 60%iger Luftwechsel/Std.) bei höherer Belastung wie beispielsweise bei einer erhöhten Anzahl an Personen im Raum. Zudem ist auch die Deaktivierung der Lüftungsanlage über eine weitere Stellung am Stufenschalter möglich.

WC, Badezimmer und Räume mit Waschmaschinenanschluss sind Ablufträume, Wohnräume und Zimmer sind Zulufräume.

Dunstabzugshauben sind als „Umlufthauben“ zu verwenden.

11. ELEKTROINSTALLATION

11.1. Elektroausstattung

Schalterprogramm: Busch&Jäger future linear, studioweiß, oder glw.

Bei der folgend dargestellten Anzahl an Schukosteckdosen wird nicht zwischen Einzelzweifach oder 3-fach Schukosteckdosen unterschieden. 1 Stk. zweifach-Dose wird beispielsweise als 2 Stk. Schukosteckdosen angegeben.

Wohnküche inkl. Essplatz:

min 2 Stk.	Decken-Leuchtenauslass über Aus- bzw. Wechselschalter
min 6 Stk.	Schukosteckdosen 230V je nach Einrichtung (2x bei Wohnzimmercouch, 4x bei Wohnzimmerschrank)
1 Stk.	Multimediaanschluss
1 Stk.	Sat-Anschluss
1 Stk.	Rauchmelder, batteriebetrieben
	Leitprodukt: E2 Flat Longlife oder glw.
1 Stk.	Gegensprechanlage
	Leitprodukt: SKS-Kinkel Video oder glw.
1 Stk.	Raumthermostat, Leitprodukt: Busch&Jäger mit Drehrad und Statusanzeige für Heizen/Kühlen oder glw.
1 Stk.	Umschalter zwischen Heiz- und Kühlbetrieb
1 Stk.	Bediengerät für kontrollierte Wohnraumlüftung

Kochnische:

min 1 Stk.	Leuchtenauslass
min 6 Stk.	Schukosteckdosen 230V (1x für Kühlschrank, 1x für Umluft-Dunstabzug, 4x als Arbeitssteckdosen)
1 Stk.	Schukosteckdosen 230V für Geschirrspüler
1 Stk.	E-Herdauslass 400V

Schlafzimmer falls vorhanden (Doppelbett eingezeichnet):

min 1 Stk.	Decken-Leuchtenauslass Aus- bzw. Wechselschalter
min 6 Stk.	Schukosteckdosen 230V
1 Stk.	Multimediaanschluss
1 Stk.	Sat-Anschluss
1 Stk.	Rauchmelder, batteriebetrieben Leitprodukt: E2 Flat Longlife oder glw.
1 Stk.	Raumthermostat, Leitprodukt: Busch&Jäger mit Drehrad und Statusanzeige für Heizen/Kühlen oder glw.

Zimmer falls vorhanden (Einzelbett eingezeichnet):

min 1 Stk.	Decken-Leuchtenauslass Aus- bzw. Wechselschalter
min 4 Stk.	Schukosteckdosen 230V
1 Stk.	Leerdose Multimedia
1 Stk.	Leerdose Sat
1 Stk.	Rauchmelder, batteriebetrieben Leitprodukt: E2 Flat Longlife oder glw.
1 Stk.	Raumthermostat, Leitprodukt: Busch&Jäger mit Drehrad und Statusanzeige für Heizen/Kühlen oder glw.

Badezimmer:

1 Stk.	Decken-Leuchtenauslass und
1 Stk.	Lichtauslass bei Spiegel über Serienschalter
1 Stk.	Schukosteckdosen 230V für Waschmaschine (sofern nicht im Abstellraum)
1 Stk.	Schukosteckdosen 230V für Wäschetrockner (sofern nicht im Abstellraum)
2 Stk.	Schukosteckdosen 230V mit Klappdeckel bei Waschbecken
1 Stk.	Anschluss für Sprossenheizkörper 230V mit Ausschalter
1 Stk.	Raumthermostat Leitprodukt: Busch&Jäger mit Drehrad und Statusanzeige für Heizen/Kühlen oder glw.

WC:

1 Stk.	Decken-Leuchtenauslass über Ausschalter
--------	---

Vorraum VR:

1 Stk.	Decken-Leuchtenauslass über Wechsel-, Kreuzschalter oder Taster (je nach Erfordernis)
1 Stk.	Schukosteckdosen 230V 1 Stk. Klingeltaster vor Wohnungseingangstür
1 Stk.	Rauchmelder, vernetzt

Abstellraum AR:

1 Stk.	Decken-Leuchtenauslass über Aus- oder Wechselschalter (je nach Erfordernis)
1 Stk.	Schukosteckdosen 230V für Waschmaschine (sofern nicht im Badezimmer)
1 Stk.	Schukosteckdosen 230V für Wäschetrockner (sofern nicht im Badezimmer)

Loggia und Balkon:

min 1 Stk.	Leuchtenauslass über Ausschalter Leitprodukt Beleuchtung: Molto Luce Quasar 20 oder glw. auf Loggia und Molto Luce Quasar 10 oder glw. auf Balkon (Freifläche mit Tiefe kleiner 1m), falls vorhanden
min 1 Stk.	Auslass für Außenverschattung (Außenverschattung wird nicht überall ausgeführt, kann aber als Sonderwunsch oder nachträglich nachgerüstet werden)
1 Stk.	Feuchtraum-Schukosteckdosen 230V mit Klappdeckel
1 Stk.	Elektrisches Versorgungskabel zu Starkstromverteiler für Nachrüstungsmöglichkeit eines Splitklimagerätes nach Übergabe

Sonstiges:

1 Stk.	Wohnungsverteiler Starkstrom (EVT)
1 Stk.	Wohnungsverteiler Schwachstrom inkl. 3-fach Steckdosenleiste (MVT)

Tiefgarage:

In der dem Bauplatz zugeordneten Tiefgarage besteht die Möglichkeit der Nachrüstung einer Elektrofahrzeug-Ladestation mit einer maximalen Ladeleistung von 11kW (Wallbox). Die Anzahl der nachrüstbaren Stationen ist auf 27Stk. begrenzt und nur an zuvor definierten Stellplätzen möglich. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Ladestationen zur Vermeidung einer Überlastung des elektrischen Systems über ein intelligentes Lastmanagement verfügen, die Ladeleistungen können deshalb zwischen 1,5 und 11kW schwanken. Bei Installation einer Wallbox schließt der Stellplatzeigentümer einen Energieliefervertrag mit dem für den Aufbau der E-Lader Infrastruktur beauftragten Unternehmen (Wien Energie) ab. 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.

12. FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Die Anzahl und Situierung der Anschlüsse für Fernsehempfang und Telekommunikation sind wie in Kapitel 11.1 beschrieben vorgesehen.

Die Wohnanlage wird mit folgenden Medien versorgt:

Telekom Austria: Festnetz, Breitband-Internet und AON-TV (Glasfaser bis zum Wohnungsverteiler)

Magenta (vormals UPC): Festnetz, Breitband-Internet und Kabelfernsehen (Glasfaser in das Gebäude)

Satelliten-Anlage: ASTRA und EUTELSAT, Verteilung mit moderner UniCable-Technologie

Vom Medienverteiler werden die Medien Telekom, Telekabel und SAT jeweils anschlussfertig in das Wohnzimmer und das Schlafzimmer (Doppelbett eingezeichnet) verteilt. In jedem weiteren Aufenthaltsraum („Zimmer“ lt. Vermarktungsplan) wird eine Leerverrohrung für Telekabel und SAT inkl. Vorspanndraht mit Unterputz-Dose und Blindabdeckung installiert. Jedoch ist für die Nutzung der Telekom- und Telekabel-Anschlüsse jeweils der Abschluss eines eigenen Vertrages auf Kosten des Nutzers mit dem Betreiber erforderlich. Für den Empfang am TV-Gerät ist ein für UniCable geeigneter SAT-Receiver erforderlich (sofern nicht im TV-Gerät integriert). Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

13. MASSGEBENDE BAURECHTLICHE ANFORDERUNGEN UND SONSTIGE REGELN DER TECHNIK

Das Bauvorhaben wird nach den baurechtlichen Anforderungen gemäß Baubewilligung errichtet. Die der Errichtung zugrundeliegenden 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.

Dies betrifft auch die OIB-Richtlinien. Diese werden – sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend – gemäß den Festlegungen in der Wiener Bautechnikverordnung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde umgesetzt.

Änderungen/Abweichungen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Tops (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab; die zutreffende Ausführung für das jeweilige Top ist dem jeweiligen Verwertungsplan zu entnehmen.

Die verkaufende Partei behält sich das Recht vor, Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage und oder dem Kaufgegenstand vorzunehmen, jedoch nur unter der Bedingung, dass diese der kaufenden Partei zumutbar sind, besonders, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte der kaufenden Partei nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Gegenstände in den Allgemeinbereichen wie z.B. Spielgeräte, Fitnessgeräte, Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen wie z.B. Bäume, wenn im Verwertungsplan vorhanden, sind schematisch dargestellt. Diese können sich in Lage, Größe, Anzahl und Ausrichtung im Zuge der Ausführung noch ändern.