



## Wohnhaus 1130 Wien, Köchelgasse 5

### BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG VERKAUF

#### 1. ALLGEMEINES

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauvorhabens Köchelgasse 5, 1130 Wien.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in beehrter Ruhelage von Ober St. Veit im 13. Bezirk Hietzing. Zwischen Lainzer Tiergarten und dem Naherholungsgebiet Roter Berg gelegen, bietet die Liegenschaft direkten Zugang zu diversen Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Privat-Schulen und Kindergärten sowie das Krankenhaus Hietzing. Das Ober St. Veiter Grätzl bietet gute Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs; das Carré Hietzing mit dem berühmten Café Dommayer, erlesenen Restaurants, kleinen Delikatessenläden und Boutiquen runden die perfekte Infrastruktur ab. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinie 54A gegeben, die direkt mit der U-Bahn U4, der S-Bahn Hütteldorf und diversen Straßenbahnlinien verbindet.

#### 2. BESCHREIBUNG

Die Anlage besteht aus insgesamt 22 Eigentumswohnungen und 22 Garagenstellplätzen und umfasst die Revitalisierung und Adaptierung der bestehenden Villa einschließlich eines Ausbaus des Dachgeschoßes, sowie die Errichtung eines angebauten Neubaus. Ein neu errichtetes Stiegenhaus inklusive Aufzugsanlage verbindet die Villa mit dem Neubauteil, in welchem sich die hauseigene Tiefgarage samt Nebenräumen wie Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Heizraum etc. befinden. Die bestehende Villa ist nicht unterkellert. In der Zugangsebene wird der Müllbereich situiert. Großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Darüber hinaus verfügt der Garten über einen Kleinkinderspielplatz. Auf die Erhaltung des Bestandes an Nadel- und Laubbäumen auf der Liegenschaft wird besonderer Wert gelegt.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze, die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage am Dach des Neubaus zur Unterstützung der zentralen Haustechnik-Anlage. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz, die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt in das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser in Teilbereichen zur Versickerung gebracht.

#### 3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG KONSTRUKTION

##### 3.1 NEUBAU

##### Fundamente und tragendes Kellermauerwerk

Stahlbetonfundamente, sowie Stahlbetonwände und -stützen, Gründungsmaßnahmen, Lt. Statik, Bodengutachten und Bauphysik.

<b>Außenwände</b>	Aus statischen Gründen Stahl- oder Mantelbeton nach den Bestimmungen der Ö-Norm und Wiener Bauordnung für Wärme- und Schallschutz, Vollwärmeschutz.
<b>Geschoßdecken</b>	Aus statischen und schalltechnischen Gründen Stahlbetonmassivplatten, gespachtelt und gemalt
<b>Tragende Innenwände</b>	Laut statischer Erfordernis Stahlbetonwand, mit zusätzlichen schall- und wärmedämmenden Gipskartonvorsatzschalen lt. Bauphysik.
<b>Innenwände (nicht tragend)</b>	Gipskarton-Ständerwände, Bepankung je nach techn. Erfordernis, teilw. Vorsatzschalen bzw. Installationsvorsatzschalen zur Leitungsführung
<b>Abgehängte Decken</b>	Im Bereich von Leitungsführungen abgehängte Gipskartondecken, Brandschutzplatten bzw. partielle Poterien, dadurch geringere Raumhöhen möglich. In den Bädern und WCs abgehängte GK-Decken für Spots.
<b>Dachkonstruktion</b>	Stahlbeton-Sargdeckelkonstruktion lt. Statik, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Hinterlüftung. Dacheindeckung mit Alublech oder gleichwertigem.
<b>Fassaden</b>	Wärmedämmverbundsystem mit wasserabweisender Oberfläche sowie hinterlüftete Blechdeckung vertikal (partiell im 1. und 2.DG). In den Sockelbereichen ist der Außenputz mit Dichtschlämmestreifen zu versehen.
<b>Absturzsicherungen</b>	Die Geländer der Balkone und Terrassen sowie Absturzsicherungen werden als Rahmenkonstruktion mit Streckmetall- bzw. Lochblechfüllungen ausgeführt. Teilweise werden Brüstungsmauern ausgeführt. Farbe n. Wahl des Architekten. Im obersten Geschoß Glasgeländer.
<b>Raumhöhen</b>	Wohnungen ca. 2,60m, im 2. Dachgeschoß ca. 2,35m bis ca. 3,40m partiell Dachschrägen. In der Tiefgarage mind. 2,10 m Durchfahrts- höhe.

### 3.2 ALTBAU VILLA

<b>Fundamente und tragendes Mauerwerk</b>	Bestandsfundamente und Bestandsziegelmauerwerk, Tragwerksadaptierungen und Neubauteile in Ziegel bzw. Stahlbeton
<b>Außenwände</b>	Bestandsziegelmauerwerk sowie in Ergänzung Neubauziegel bzw. Stahl- oder Mantelbeton.
<b>Geschoßdecken</b>	Bestandstram- bzw. Dippelbaumdecken, wärme- und schallgedämmt, sowie Adaptierungen aus statischen und schalltechnischen Gründen in Stahlbetonmassivplatten, gespachtelt und gemalt
<b>Tragende Innenwände</b>	Bestandsziegelmauerwerk sowie in Ergänzung Neubauziegel und aus statischer Erfordernis Stahlbetonadaptierungen, mit zusätzlichen schall- und wärmedämmenden Gipskartonvorsatzschalen lt. Bauphysik.

<b>Innenwände (nicht tragend)</b>	Bestandsziegelmauerwerk sowie Gipskarton-Ständerwände, Bepflanzung je nach techn. Erfordernis, teilw. Vorsatzschalen bzw. Installationsvorsatzschalen zur Leitungsführung
<b>Abgehängte Decken</b>	Im Bereich von Leitungsführungen abgehängte Gipskartondecken, Brandschutzplatten bzw. partielle Poterien, insbesondere in Vorräumen und Gängen, dadurch geringere Raumhöhen möglich. In den Bädern und WCs abgehängte GK-Decken für Spots.
<b>Dachkonstruktion</b>	Stahl- Holzkonstruktion lt. Statik mit Wärmedämmung und Hinterlüftung. Dacheindeckung mit Eternit- oder Alurhombendeckung oder gleichwertigem.
<b>Fassaden</b>	Die bestehende Fassade wird saniert und ergänzt. Der Putz wird geglättet und Fensterfaschen ausgeführt. Die gesamte Fassadenfläche neu gemalt. In den Sockelbereichen ist der Außenputz mit Dichtschlammstreifen zu versehen.
<b>Absturzsicherungen</b>	Die Geländer der Balkone und Terrassen werden als Rahmenkonstruktion mit Stab- bzw. Glasfüllungen ausgeführt. Bestehende Brüstungsmauern und Veranda Holzkonstruktionen werden saniert und neu beschichtet. Die Veranda Außentreppe wird neu hergestellt. Farbe nach Wahl des Architekten.
<b>Raumhöhen</b>	Raumhöhen von ca. 3,0 m bis ca. 3,5 m. Dachgeschoß mit Dachschrägen und partiellen Raumhöhen bis ca. 5,0 m. Top 1: im Vorraum/Eingangsbereich eine Stufe von ca. 15cm. Top 18: massives Podest im Zimmer 2 inkl. Reling-Geländer und Holzterrasse. Dadurch Teilbereiche mit geringerer Raumhöhe.

#### 4. INNENAUSBAU NEUBAU UND ALTBAU VILLA

##### 4.1 WANDOBERFLÄCHEN UND DECKENUNTERSICHTEN

<b>Bad</b>	großformatiges Feinsteinzeug 40 x 80 cm in hellem Farbton, liegend Fuge auf Fuge verlegt, analog des Muster-Fliesenplanes. Verlegungshöhe ca. h=100-120 cm, im Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, teilweise nur Sockelbereich. Verfugung farblich angepasst. Eckschutzschiene bei Außenecken. Oberhalb von Waschtischen großflächige Spiegel, fliesenbündig verlegt. Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen. (Wartungsfugen)
<b>WC</b>	großformatiges Feinsteinzeug w.o., in hellem Farbton, liegend Fuge auf Fuge verlegt, analog des Muster-Fliesenplanes mit Verlegungshöhe bis ca. h=120 cm an der WC-Rückwand. Verfugung farblich angepasst. Eckschutzschiene bei Außenecken. Seitenwände mit Sockelfliesen, Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen. (Wartungsfugen)
<b>Zimmer allgemein</b>	Umweltfreundlicher Dispersionsanstrich in hellem Farbton.

## 4.2 BODENBELÄGE

### Wohnraum, Wohnküche Schlafraum, Vorraum

Fertigparkett Eiche, im Fischgrät verlegt ohne Randfries, geölt oder gewachst, geklebt, sowie weiße Hochkantleisten als Sockelabschluss. Bei den Balkon- und Terrassenausgängen kommen partiell Holz-Vorlestufen (lt. Plan) zur Ausführung.

### Bad, WC, Abstellraum sowie Küche lt. Plan

großformatiger Feinsteinzeugbelag Format 40 x 80 cm in hellem Farbton, orthogonal verlegt, Fuge auf Fuge, Trennschienen bei allen Belagsübergängen. Verfugung farblich angepasst  
Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen (Wartungsfugen)

### Balkon, Terrasse, Loggia

witterungsbeständiger Plattenbelag im Kiesbett verlegt. Grau bzw. heller Farbton, Format ca. 60 x 60

### Stiegenhaus

Feinsteinzeugbelag Format 60 x 60 cm. Trennschienen in Alu, mit wandseitigem Kehrsockel bei den Stiegenläufen. 2 Farben hell/dunkel

## 4.3 FENSTER UND VERSCHATTUNGEN

### Vertikale Fenster, Terrassen- und Balkontüren

#### Neubau:

Holz-Alu-Elemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärme- und Schalldämmwerte lt. Bauphysik. Fensterrahmen innen weiß, außen Alu Deckschale anthrazit.

Im Wohnbereich des 2. Dachgeschoßes wird eine Pfosten-Riegelkonstruktion in Alu mit Überkopffixverglasung und vertikale Schiebetür-Elemente ausgeführt. Rahmenfarbe: anthrazit

Beschläge: Eingriff-Drehkippschlag in Edelstahl bzw. Hebe-Schiebetürgriff Edelstahl.

#### Altbau:

Neue Fensterelemente in Holz, beschichtet weiß, Profilierung und Zwischenunterteilung Altbaustil, 3-Scheiben-Isolierverglasung.

Beschläge: waagrechter Fenstergriff bzw. Eingriff-Drehkippschlag bei Terrassentür, Edelstahl

Im Wohnbereich des Dachgeschoßes wird eine Pfosten-Riegelkonstruktion in Alu mit fixen und öffnenbaren Elementen ausgeführt. Rahmenfarbe: anthrazit

#### Allgemeiner Hinweis:

Je nach Wohnungsgrundriss kommen Hebe- Schiebeelemente sowie Dreh-/Drehkippelemente oder Fixelemente zur Ausführung.

### Verschattung vertikale Fenster

#### Neubau:

Fenster und Fenstertüren erhalten außenliegende elektrische Raffstore.

Bei Überkopffixverglasungen (Wohnbereich 2. DG) elektrische Markisen mit Textilscreens.

Altbau:

Fenster und Fenstertüren erhalten außenliegende elektrische Textilscreens (ausgenommen Rundbogenteile).

Bei Überkopfverglasungen (Wohnbereich 1. DG) elektrische Markisen mit Textilscreens.

Allgemeiner Hinweis:

Der außenliegende Sonnenschutz ist für maximale Windgeschwindigkeiten lt. Produkthersteller ausgelegt.

Um Beschädigungen zu vermeiden, muss dieser durch den Wohnungsnutzer bei höheren Windgeschwindigkeiten hochgefahren werden.

**Dachflächenfenster und Verschattung**

System Velux oder gleichwertiges, (Klapp)-Schwing-Fenster, mit unten anschließendem Fixelement. Innen weiß, außen mit Aludeckung grau.

Verschattung mittels elektrisch (z.B. per Funk) bedienbaren Außen-Markisetten oder Rollläden nach Bauphysikalischer Erfordernis.

**4.4 TÜREN****Hauseingangstüren**

ALU-Eingangsportal aus wärmegeprägten Profilen mit Isolierglasfüllungen, Sicherheitsbeschlägen, elektrischer Türöffner für die Türsprechanlage.

**Wohnungs-Eingangstüren**

Röhrenspantüren doppelt überfältzt, Format 90/220 cm, einbruch- und brandhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, nicht aushebbare Objektbänder, Sicherheitszylinder für Zentralsperre gerichtet, Einbruchwiderstandsklasse 3, Türblatt weiß deckend beschichtet auf Holzzarge mit Türnummer und eingebautem Türspion. Freilauftürschließer wo brandschutztechnisch erforderlich.

Türen im Neubau als glattes Türblatt, im Altbau in getäfelter Optik.

**Beschläge**

Sicherheitsbeschlag mit Langschild in Brandschutzausführung in Edelstahl, innen Drücker, außen Knauf.

**Innentüren**

Neubau: Holztürblätter Röhrenspan stumpf einschlagend, glatt, weiß deckend beschichtet auf Holzzarge, verdeckte Bänder, Format 80/220cm.

Altbau: Holztürblätter Röhrenspan mit Profilierungsstil Altbau und profilierter Holzzarge, Format 80/240, weiß deckend beschichtet, nicht stumpf einschlagend, Bänder verchromt.

**Beschläge**

Rosettengarnitur in Edelstahl. (WC-Beschläge bzw. mit Riegel und Bundbartschlüssel)

**Schließanlage**

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Briefkasten und Müllraum. Es werden 4 Stk. Zentral-/Wohnungsschlüssel pro Wohnung übergeben.

Je Garagenstellplatz wird ein Garagenschlüssel und ein Handsender übergeben.

Das Garagentor ist mit Schlüssel und Handsender zu bedienen.

**Gegensprechanlage**

In jeder Wohnung befindet sich eine Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Haustoröffner für die Hauptzugangstür und den straßenseitigen Eingang. Die Video-Innensprechstelle ist mit der Möglichkeit einer Smartphone- Anbindung ausgestattet.

**5. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG****5.1 HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG, ENTLÜFTUNGSANLAGE**

Die Heizungs- und Warmwasserbereitstellung erfolgt durch eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach und Pufferspeicher im Keller. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung mit Einzelraum Temperatur-Regelung. Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in der Wohnung (Situierung lt. Plan). In den Bädern kommen elektrische Handtuchheizkörper in Weiß (Größe ca. 1,30 m) zur Ausführung. Die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs und der Heizung erfolgt für jede Wohneinheit getrennt. Die Verbrauchszählung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler und Wasserzähler mit Funkmodul (Mietgeräte). Die Messgeräte befinden sich in den wohnungsinternen Schächten und sind über Revisionstürchen innerhalb der Wohnungen zugänglich.

Die innen liegenden Nassräume (Bäder und WCs) werden mechanisch über Einzelventilatoren mit Anschluss an einen Sammelstrang entlüftet. Unterputzmontage.

Wohnraumlüftung: Lüftungselement als Einzelraumlüftung (oder im Fensterrahmen integriert) jeweils im Wohnzimmer positioniert. Zur Gewährleistung eines hygienischen Luftwechsels.

**5.2 SANITÄRINSTALLATIONEN**

<b>Badewanne</b>	Einbaubadewanne in Acryl oder Stahlblech emailliert, Format ca. 180/80, Duo-Wanne mit Mittelablauf; Ab- und Überlaufgarnitur.
<b>Wannenarmatur</b>	Design-Thermostatarmatur, unterputz, Sichtteile matt verchromt, Handbrause mit Brausestange 90cm lang od. Punkthalter (wenn Dusche vorhanden).
<b>Waschtischanlage</b>	Design-Keramik-Waschtisch, ca. 80 cm bzw. als Doppelwaschtisch ca. 100 cm breit. Design-Einhand-Waschtischarmatur, matt verchromt.
<b>Dusche</b>	bodenebene verflieste Dusche mit Boden- oder Wandeinlauf und Echtglas-Duschtrennwand aus transparentem ESG-Glas.
<b>Brausearmatur</b>	Design-Thermostatarmatur, unterputz, Sichtteile matt verchromt, Handbrause mit Punkthalter und Regenbrause mit Wandanbindung.
<b>WC-Schale</b>	Als Hänge-WC Tiefspüler Spülrandlos, mit Unterputz-Spülkasten und 2-Mengen-Drückerplatte. WC-Sitz aus Kunststoff, Deckel mit Absenkeautomatik und Edelstahlscharnieren. Stromauslass Vorbereitung für ein optionales Dusch-WC.
<b>WC-Handwaschbecken</b>	Kompaktes Design-Keramik-Handwaschbecken mit Design-Einhandarmatur, matt verchromt.
<b>Waschmaschinen Anschluss</b>	Separater Zu- und Abfluss für Waschmaschine in Bad, Abstellraum oder Küche (Position lt. Plan).

<b>Kücheninstallation</b>	Die Sanitärinstallationen der Küchen sind vorzugsweise aufputz (hinter den Küchengeräten bzw -schränken) geführt. Dunstabzug im Umluftbetrieb möglich.
<b>Terrassen, Eigengarten</b>	Gartenauslaufventil frostsicher für alle Terrassen, Balkone und Loggien. Wasserentnahmestellen (Unterflurhydranten) für die Bewässerung der Eigengärten.
<b>Kühlung-Raumtemperierung</b>	Eine Stützkühlung/Temperierung, ist über die Fußbodenfläche der Räume, ausgenommen Sanitärräume zur Fußbodenentwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt manuell durch den Wohnungsinhaber und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.
<b>Klimaanlagen für Tops im DG</b>	Die Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoß werden jeweils mit einem Split-Klimagerät ausgestattet, wobei im Wohn- und Schlafraum mind. ein Innengerät platziert wird. Teilweise werden abgehängte Decken für die Leitungsführungen erforderlich.

### 5.3 ELEKTROINSTALLATIONEN

#### **Multimediainstallation**

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Medien-Verteiler. Der Verteiler ist sternförmig über Leerverrohrungen mit den Leerdosen in den Aufenthaltsräumen verbunden. Somit können im Auftrag des Eigentümers oder Mieters durch die Versorgungsunternehmen wahlweise die zur Verfügung stehenden Anbieterdienste installiert werden.

#### **SAT-TV-Anlage - Vorinstallation**

Es wird eine SAT-TV-Empfangsanlage für Empfang aller Programme der Satellitengruppe ASTRA und HOTBIRD errichtet und die Verkabelung bis in den Unterputz- Medien-Verteiler gezogen.

#### **Glasfaseranbindung**

Die Wohnhausanlage wird sowohl an das Breitbandnetz der A1-Telekom sowie an das Breitbandnetz von Magenta angeschlossen.

#### **Alarmanlage**

Sämtliche Wohnungseingangstüren sind mit einer Alarmanlage versehen. In den erdberührten Wohnungen 1-6 wird die Alarmanlage zusätzlich mit Außenhautsicherung (Magnetkontakte in jedem Fenster und jeder Außentüre) ausgestattet. Für Scharf-Unscharf-Schaltung wird im Vorraum eine Alarmzentrale über Codetastatur errichtet, vor der Wohnungseingangstür wird eine Außensirene mit Blinklicht vorgesehen. Für die Möglichkeit einer Notrufabsetzung an einen Bewachungsdienst wird eine Leerverrohrung vom Medienverteiler zur Alarmzentrale hergestellt.

#### **Schalter-Auslässe-Steckdosen:**

Flächenschalter-Programm reinweiß, Unterputz-Wohnungs-Verteiler, Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.

#### **Vorraum bzw. Flur**

Ausschalter oder Taster, 1-3 Deckenauslässe bzw. Deckenspots wenn abgehängte Decke, 1 Reinigungssteckdose, Innenstelle der Gegensprechanlage mit Videomodul. Alarmzentrale.

<b>WC</b>	1 Ausschalter, 1-2 runde Deckenspots in abgeh. Decke, Abluftventilator 1-stufig gekoppelt mit Licht und Nachlaufrelais
<b>Abstellraum</b>	1 Ausschalter, 1 Decken- oder Wandauslass, 1 Steckdose.
<b>Bad</b>	1 Ausschalter für Deckenspots und 1 Ausschalter für optionalen Wandauslass über Waschtisch, 1 FR-Doppelsteckdose neben dem Waschtisch, 1 Steckdose für Waschtrockner (je nach Situierung gemäß Verkaufsplan im Bad, AR oder Küche), Abluftventilator mit Grundlast im Dauerlauf für einen hygienischen Luftwechsel und Bedarfslüftung mit Deckenlicht geschaltet.
<b>Schlafzimmer</b>	Ausschalter bzw. Wechselschalter, 1 Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters, 1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose im Schrankbereich, 1 Multimedia -Auslaß, 2 Doppelsteckdosen neben der Multimedia Dose, 1 Raumthermostat.
<b>Wohnzimmer</b>	Serien-, Wechsel- oder Kreuzschalter (entsprechend Raumkonfiguration), 2-3 Deckenauslässe, 2-3 Doppel-Steckdosen, 1 Multimedia -Anschlußdose, 2 Doppelsteckdosen neben der Multimedia-Auslaß, 1 Raumthermostat
<b>Küchenbereich</b>	1 Deckenauslaß, 1 Ausschalter, 1 Anschlußdose E-Herd, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Kühl- Gefrierschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Microwelle, 1-3 Doppelsteckdose auf Arbeitshöhe, 1 Wandauslaß für etwaige Arbeitsplatten-Beleuchtung mit Ausschalter.
<b>Terrasse, Balkon/Loggia</b>	1-2 Feuchtraum Steckdosen, 1-2 Außen-Wandleuchten, 1 Ausschalter innenliegend
<b>Eigengarten / Dachgarten</b>	Pollerleuchten, teilweise als Energiesäule mit Steckdose
<b>Schwachstrominstallation</b>	Klingel- und Torsprechanlage mit Video-Modul beim Haupttor und Haupteingang und elektrischem Haustoröffner

## 6. ALLGEMEINBEREICHE

### 6.1 ALLGEMEINFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN, FASSADE

Die hausinternen Gangbereiche sowie das Stiegenhaus sind mit Feinsteinzeugbelag in kontrastierten Farbtönen ausgestattet. Stiegegeländer werden, sofern erforderlich, als Stabstahlgeländer oder Wangenblech mit Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

Die allgemeinen Gangflächen verfügen über eine natürliche und/oder künstliche Beleuchtung mit automatischer Zeitschaltung (Bewegungsmelder). Pro Geschoß ist eine Reinigungssteckdose im Steigschacht vorgesehen.

Für die Fassadenbegrünung im Bereich des Stiegenhauses ist eine Rankhilfe sowie eine automatische Bewässerung vorgesehen.

Die gesamte Wohnhausanlage ist durch eine Blitzschutzanlage abgesichert.

Für die Trennung des Gebäudes von den anschließenden Geländebereichen (Rasenflächen, Dachgärten, Böschungen etc.) ist Traufenschotter bzw -pflaster vorgesehen.

Offene Zugangswege sind mit versickerungsfähiger Pflasterung bzw. mit Feinsteinzeug Platten belegt. Die Gärten erhalten eine Rasen-Besämung, sowie die Pflanzung der behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen,

teilw. auch in Eigengärten. In der Außenanlage befindet sich ein Kleinkinderspielplatz zur allgemeinen Benutzung. Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken verbleiben im Bestand bzw werden ergänzt, Oberflächen gereinigt und ausgebaut.

Eigengärten: Einfriedung mittels Doppelstabmatten. Grünbereiche werden mittels Besämung hergestellt. Die Pflege der Gestaltung geht bei Wohnungsübergabe auf den Käufer über.

Müllbereich: Wasseranschluss, Wände abwaschbare Dispersion, umlaufende Rammleiste.

Briefkastenanlage: im Eingangsbereich, pro Einheit ein sperrbarer Briefkasten.

Abstellraum für Reinigung: mit Wasserentnahmestelle inkl. Warmwasser, Ausgussbecken, 1 Steckdose.

## 6.2 BRANDRAUCHENTLÜFTUNG - DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE

Das Haus wird mit einer Druckbelüftungsanlage lt. behördlichem Erfordernis ausgestattet, um die Treppenträume im Brandfall rauchfrei zu halten. Falls brandschutztechnisch erforderlich sorgen oben liegende Freilauftürschließer an den Wohnungstüren dafür, dass die ins Stiegenhaus führenden Wohnungstüren im Brandfall nicht offen stehen bleiben.

## 6.3 AUFZUGSANLAGE

Elektrisch betriebener Personenaufzug zur Beförderung von Personen und Lasten in behindertengerechter Ausführung. Als Durchlader (mit gegenüberliegenden Türen). Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß Vorgabe des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel an einer Kabinenwand. Bodenbelag wie Stiegenhausbelag (Feinsteinzeug).

Die Teleskopschiebetüren erfüllen sämtliche erforderliche Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen. Drucktastentableau mit bündig gesetzten Kurzhubtasten sowie Stockwerksanzeige. Beleuchtung mittels LED.

Für die Dauer des Erstbezuges, mindesten für 6 Monate ab Übergabe des Hauses, ist die Innenkabine mit geeigneten Schutzmaterialien zu verkleiden und danach wieder zu demontieren.

## 6.4 KELLERRÄUME

### **Außenwände, tragende Wände, Decken**

Bestandsziegelmauerwerk sowie schalreine Betonwände, wo erforderlich Wärmedämmplatten

### **Fußböden**

Bodenversiegelung

### **Kellerabteile**

Die Trennwände der Kellerabteile werden als Systemtrennwände in Metall oder Holz, sperrbar, mit Vorhängeschloss ausgeführt. Stahlbrandschutztüren wo erforderlich. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose auf den Wohnungszähler geschaltet. Hinweis: Kellerabteile sind zur Lagerung organischer Materialien (hoher Zelluloseanteil) grundsätzlich nicht geeignet.

An der Kellerdecke und den Kellerwänden können sich Haustechnik, (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, etc.) und Elektroleitungen / Kabeltassen befinden.

## 7. UNTERIRDISCHE GARAGE

Die Zu- und Auffahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Rampe an der Köchelgasse. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt direkt über das Stiegenhaus.

<b>Decken</b>	Wärmedämmung lt. Ö-Norm
<b>Fußboden</b>	Der Garagenboden wird mit Gefälle ausgebildet. Die Oberfläche als geglätteter Asphaltfeinbeton oder mit Beschichtung. Rigolentwässerung und/oder Verdunstungsrinnen entlang der Außenwände
<b>Be- und Entlüftung</b>	Ausführung nach Vorschrift Brandschutz, Bauphysik.
<b>Garageneinfahrtstor</b>	Bestands-Einfahrtstor an der Köchelgasse und zusätzliches Sektionalgittertor inklusive Gehtüre lt. Plan. Die Schaltung erfolgt mittels Schlüssel oder Fernbedienung.
<b>Stapelparker</b>	Für die insgesamt 22 PKW Stellplätze ist eine Stapelparker-Anlage lt. Plan vorgesehen. Die Bedienung erfolgt mittels Schlüsselschalter.
<b>E-Ladestation</b>	Im Bereich der Pkw-Stellplätze ist eine Vorbereitung für die Nachrüstung eines Ladepunktes (für 230V-Steckdose) vorgesehen.

## 8. SONDERWÜNSCHE

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern diese die festgelegten Zwischen- und Fertigstellungstermine nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz oder die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen sowie der beauftragte Generalunternehmer für die Sonderwunschausführung die jeweils entsprechenden Gewährleistungsverpflichtungen übernimmt (Rücksprache mit der Projektleitung und Bauleitung vor Ort ist erforderlich).

Die Beauftragung und Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt direkt über die BOE, welche die Sonderwünsche mit dem Generalunternehmer organisiert und mit den Konsulenten für Architektur/Statik/Haustechnik und Bauphysik abstimmt.

Beratungsgespräche, die Bezahlung der notwendigen Umplanungen, techn. Abklärungen zwischen Konsulenten bzw. mit ausführenden Firmen sowie die Bezahlung der Ausführung der Sonderwunscharbeiten erfolgen auf Kosten des Käufers.

Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich. Die Einstellung der bereits vorbereiteten Standardarbeiten und der Beginn der Abänderungsarbeiten können erst nach Einlangen der vom Wohnungskäufer unterfertigten Bestellung von Sonderwünschen erfolgen.

## 9. ANMERKUNGEN

Für das Wohnhaus wird ein Energieausweis erstellt. Dieser gibt Auskunft über den energetischen Stand des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt; es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde, daher können die angegebenen Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

Fensterlüftung beachten und umsetzen durch Stoßlüftung (Kippstellung der Fenster ist keine ausreichende Lüftung). Eine Kondensatbildung an den Fensterscheiben, bis hin zu abrinnendem Wasser an der Scheibe entsteht in den meisten Fällen durch falsches Nutzerverhalten, dies stellt keinen Ausführungsmangel dar.

Generell ist bei der Möblierung darauf zu achten, dass an Außenwänden sowie Fußbodenflächen, über Außenluft, keine geschlossenen Wandverbauten gestellt werden bzw. für eine ausreichende Luftbewegung im Bereich verstellter Außenwandflächen zu sorgen ist, da sonst die Gefahr der Schimmelbildung gegeben, ist welche wiederum keinen Ausführungsmangel darstellt.

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgeblich für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben BOE vorbehalten.

Die Gewährleistung für die Bauleistungen (z.B. auch für Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen) richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Heizung, Strom) übernimmt, die zählerabhängigen Anmeldegebühren der Stromlieferanten, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf der Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Gerne werden wir auf Wunsch einen Besichtigungstermin gemeinsam mit einem Vertreter der BOE organisieren (voraussichtlich kurz nach Rohbaufertigstellung).

## 10. ALLGEMEINES ZUM BAU/PFLEGE

Eine umfassende Altbausanierung sowie ein Neubau benötigen sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen Zeit. Im Laufe der ersten Monate nach der Fertigstellung der Bauarbeiten und Übergabe gilt es noch die restliche Baufeuchte auszutrocknen. Hierzu ist es wichtig entsprechende Stoßlüftungen mehrmals täglich einzuhalten. Um feuchte Flecken, welche wiederum Nährboden für Pilzsporen bieten, nicht erst entstehen zu lassen, muss in allen Räumen für eine entsprechende Luftumwälzung gesorgt werden. In Folge der Gebäudeaustrocknung und den ersten Kurzzeitsetzungen des Gebäudes können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten. Diese sind eine normale Erscheinung eines Neubaus und stellen in der Regel keinen Mangel dar.

Wartungsfugen gelten nicht als dauerhafte Abdichtung, sondern sind durch den Nutzer regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls nachzubessern. Wartungsfugen fallen daher nicht in den Gewährleistungsumfang üblicher Verfügarbeiten.

Innerhalb der Top 1 sind Putzstücke zur etwaigen Rohrreinigung vorgesehen. Der Zugang zu diesen Putzstücken muss nach Erfordernis ermöglicht werden.

Revisionstürchen zu Ver- und Entsorgungsleitungen, dürfen nicht verbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Dachentwässerungen erfolgen über Dacheinläufe und Terrassenentwässerungen über Gullys. Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo technisch erforderlich. Gullys auf Terrassen und Balkonen müssen in regelmäßigen Abständen vom Nutzer kontrolliert und ggf. gereinigt werden.

Der Käufer / die Käuferin bestätigt bei Kaufvertragsunterfertigung durch seine / ihre Unterschrift die vollinhaltliche Anerkennung oben angeführter Bedingungen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Käufer / Käuferin