



WGA ZT GmbH  
Bloch-Bauer-Promenade 21, A-1100 Wien

Ansprechpartner: Cer  
E-mail: stefan.cerwenka@wg-a.com  
Telefon: +43 1 320 35 51-328

Datum: 19.01.2023

---

SCHROTTENSTEINGASSE 6, 1220 WIEN  
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau**

---

---

---

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## 1. ALLGEMEIN

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen. Änderungen vorbehalten.

<b>1.1</b>	<b>Bautechnik/ Architektur</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Fundierung und Abdichtung</b>
<b>Bodenplatte</b>	Stahlbetonfundamentplatte in WU-Ausführung (Garage: Ausführung im Gefälle); Dimensionierung nach statischem Erfordernis; inkl. Sauberkeitsschicht.
<b>Abdichtung</b>	Der Anschluss der aufgehenden Wände zur Gründung ist dicht mit Fugenbändern auszuführen.
<b>Bodenverhältnisse</b>	Siehe geotechnisches Gutachten.
<b>1.1.2</b>	<b>Außenwände</b>
<b>Untergeschoss</b>	Erdberührende Wände werden in WU-Beton ausgeführt; entsprechend statischem Erfordernis.
<b>Erdgeschoss</b>	Außenwände werden als Stahlbetonwände ausgeführt. Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Öffnungsflügeln für jeden Aufenthaltsraum, Sonnenschutz: Raffstores oder Rollläden gem. Bauphysik; im EG versperbar (Einbruchschutz) Putzfassade lt. bauphysikalischen Anforderungen als Niedrigenergiehaus bzw. nach den Anforderungen der Bauordnung für Wien ausgeführt. Farben lt. Farbkonzept.
<b>1.OG - DG</b>	Außenwände beginnend ab Erdgeschoss werden als Stahlbetonwände ausgeführt. Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Öffnungsflügeln für jeden Aufenthaltsraum, Sonnenschutz: Raffstores oder Rollläden gem. Bauphysik; im DG Raffstores, bei Dachflächenfenster Verdunklungsrollo Putzfassade lt. Bauphysikalischen Anforderungen als Niedrigenergiehaus bzw. nach den Anforderungen der Bauordnung für Wien ausgeführt. Farben lt. Farbkonzept.
<b>1.1.3</b>	<b>Innenwände</b>
<b>Gang- und Treppenhauswände</b>	Treppenhaus- und tragende Wände bzw. Stützen in Stahlbeton, Vorsatzschale wenn notwendig, Gipskartonständerwände wo möglich, gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>1.1.4</b>	<b>Decken</b>
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbetonmassivdecken, Schüttung gebunden, PE-Folie nach Erfordernis Mineralwolle- Trittschalldämmplatten, PE-Folie, schwimmender Estrich, Bodenaufbau lt. Bauphysik. Untersicht: Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept mit Anbau- bzw. Hängeleuchten. Wo erforderlich, abgehängte Decken gem. Brandschutzkonzept u. Bauphysik, gespachtelt und gemalt. lt. Farbkonzept.
<b>Decke über Unbeheizt</b>	Wenn erforderlich Dämmung lt. Bauphysik.
<b>1.1.5</b>	<b>Dächer</b>
<b>Begehbare Dachflächen</b>	Flachdachkonstruktion mit Entwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen; Ausführung lt. ÖNORM und Bauphysik.
<b>Flachdach Kies</b>	Flachdachkonstruktion Umkehrdach mit Entwässerung; Belag Kies bituminöse Abdichtungsbahnen; Ausführung lt. ÖNORM und Bauphysik.
<b>Terrassen</b>	Flachdachkonstruktion mit Entwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen;

	Ausführung lt. ÖNORM und Bauphysik; Betonplatten in Feinrieselbett.
<b>Sargdeckel</b>	Sargdeckel aus Stahlbeton mit Auflagesparren und Zwischendämmung. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen, Dämmstärke lt. Bauphysik. Liefern und montieren der Sicht- und Dachschalung sowie einer Unterspannbahn bzw. regensicherem Unterdach lt. Richtlinien. Systemgerechter Einbau der Dachflächenfenster lt. Herstellerrichtlinien.
<b>Dachausstieg</b>	Sichere Zugänglichkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege, Ausführung verzinkt; lt. Vorschriften.
<b>1.2</b>	<b>Gebäudetechnik</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Elektrotechnik – Starkstrom</b>
<b>Stromversorgung</b>	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der WIENSTROM. Die Trafostation ist nicht Teil der beauftragten Leistung.
<b>Ausführung</b>	Schleifen,- und Hausanschlusskasten befinden sich in der Schrickgasse im Bereich Zugang des Gebäudes, Zählerraum im Untergeschoss mit Hauptsicherungskasten lt. ÖNORM
<b>Stromzähler</b>	Folgende Stromzähler sind vorgesehen: - Zähler je Wohnung - Zähler für Aufzug - Zähler allgemein (Stiege, Gänge, Garage, HKLS, usw.)
<b>Sicherheitsbeleuchtung</b>	Sicherheitsbeleuchtung gemäß behördlicher Verschreibung.
<b>Leuchtmittel</b>	Ausstattung der Leuchtkörper in Allgemeinbereichen soweit zweckmäßig mit energiesparenden Leuchtmitteln.
<b>1.2.2</b>	<b>Aufzug</b>
<b>Aufzüge</b>	Anzahl und Größe gem. Planung. Triebwerksraumloser Seilaufzug in barrierefreier Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine. Kabinenausführung in Edelstahl, Boden wie Stiegenhaus. Der Aufzug besitzt automatische Teleskopschiebetüren entsprechend brandschutztechnischer Anforderung in Edelstahl. Ausführung mit REM-Anlage lt. Vorschrift. Ausführung von Portalverkleidungen bzw. von Kantenschutzwinkeln in Edelstahl. In der Aufzugskabine wird nach der Übergabe der Wohnungen für ca. 6 Monate eine Schutzverkleidung angebracht.
<b>1.2.3</b>	<b>Heizung</b>
<b>Wärmeversorgung</b>	Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Wärmeabgabe erfolgt im dafür vorgesehenen Technikraum. Zusätzlich wird zur Heizungsunterstützung eine thermische Solaranlage am Dach installiert.
<b>Wärmeverteilung</b>	Die Wärmeverteilung erfolgt über Verteilleitungen und Installationsschächte zu den einzelnen Wohneinheiten.
<b>Wärmeabgabe</b>	Über Fussbodenheizung, ein Fussbodenheizungsverteiler pro Wohneinheit. In jeder Wohneinheit ein Wärmemengenzähler. Die Regulierung der Heizung erfolgt mittels elektronischem Uhrenraumthermostat mit Wochenprogramm.
<b>1.2.4</b>	<b>Kühlung</b>
<b>Kühlung</b>	In allen Wohnungen wird der Einbau einer Klima-Splitanlage vorbereitet. Leerverrohrung und Unterkonstruktionen für Aufstellung.
<b>1.2.5.</b>	<b>Lüftung</b>
	Lüftung nach bauphysikalischem Erfordernis; Schalldämmlüfter SDL Air Fire Tech Brandschutzsystem nach bauphysikalischem Erfordernis.
<b>Aufenthaltsräume</b>	natürliche Fensterlüftung
<b>Bad / WC</b>	Unterputz Einzelraumlüfter (über Dach geführt); WCs mit Nachlaufrelais über Lichtschalter; Bad getrennt von Licht geschaltet
<b>Müllraum</b>	Abluftrohventilator über Dach, Zuluft über Wetterschutzgitter in der Fassade
<b>Garage</b>	Die Zuluft in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über das Garageneinfahrtstor; die Abluft erfolgt über eine Lüftungsbauwerke zur

Schrottensteingasse und zum Innenhof. Brandrauchentlüftung statisch lt. OIB-Richtlinie

<b>1.2.6</b>	<b>Sanitär</b>
<b>Wasserversorgung</b>	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der MA 31 (Wiener Wasser). Unterbringung der zentralen Zählung und Absperrung im Technikraum.
<b>Abwasserentsorgung</b>	Die Schmutz- und teilweise Regenwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der MA 30 (Wien Kanal). Restliche Regenwasserentsorgung gemäß Versickerungsprojekt (21033-211103-TB) auf Eigengrund.
<b>Kaltwasserabsperrung</b>	Die Kaltwasserabsperrung jeder Wohneinheit befindet sich an der WC-Rückwand oder im Vorraum.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Zentrale Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärme.
<b>Zähler</b>	Jeder Wohnung erhält einen Kalt- und Warmwasserzähler
<b>Wassereinsparung</b>	Generell erfolgt die Ausstattung mit wassersparenden Armaturen und mit Spülkasten mit Wasserstopp-Taste.
<b>1.2.7</b>	<b>Erdung und Blitzschutz</b>
	Das Objekt wird mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichsanlage gemäß den letztgültigen Vorschriften ausgerüstet.
<b>1.2.8</b>	<b>Technikräume (Heizraum und E-Zählerraum)</b>
<b>Boden</b>	Estrich staubfrei versiegelt, nach Erfordernis im Gefälle.
<b>Wände und Decke</b>	Gespachtelt und gemalt, scheuerbeständig, falls bauphysikalisch erforderlich Dämmung der Decken bzw. Wände mit Holzwolle-Mehrschicht-Dämmplatten, zementgebundenen EPS-Dämmplatten oder Dämmplatte aus Glaswolle mit Vlieskaschierung.
<b>Lüftung</b>	Statische Zu- und Abluft über Lüftungsschächte.
<b>Türen</b>	Feuerschutztüren lt. Farbkonzept mit Zylinderschloss, selbstschließend
<b>Entwässerung</b>	Nach Erfordernis, Bodeneinlauf bzw. Pumpensumpf (Heizraum).
<b>Sanitäreinrichtung</b>	Nach Erfordernis Pumpensumpf nach Erfordernis.
<b>Elektroinstallationen</b>	Beleuchtung mittels Feuchtraumleuchten nach Erfordernis, geschaltet über Flächentaster: 1 Feuchtraumsteckdose 230V/ 16A 1 CEE-Steckdose 5-polig 400V/ 16A

## 2. ALLGEMEINBEREICHE

2.1	Eingangsbereiche
<b>Hauseingang</b>	Grobstreifer vor dem Eingang, Oberkante bündig mit Bodenbelag lt. Freiraumkonzept. Alle Zugänge barrierefrei nach ÖNORM B 1600
<b>Hofwohnungen</b>	Grobstreifer vor dem Eingang, Oberkante bündig mit Bodenbelag lt. Freiraumkonzept. Alle Zugänge barrierefrei nach ÖNORM B 1600
<b>Stiegenhaus</b>	Im Foyer Feinstreifer bündig mit Bodenbelag Feinsteinzeug.
<b>Eingangsportale</b>	Wärmegeämmte Alu-Glas-Konstruktion, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, einschließlich erforderlicher Beschläge gemäß Detailplanung; Eingangstüre mit selbstschließend und Zylinderschloss (Zentralsperre) sowie Türkontakt für Sprechanlage, Farbe lt. Farbkonzept.
<b>Böden</b>	Feinsteinzeug 60/60cm mit Sockel, lt. Farbkonzept; integrierte Schmutzfangmatte.
<b>Decken</b>	Stahlbeton bzw. mit Wärmedämmung und Gipskarton, wo erforderlich lt. Bauphysik, gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept. Abgehängte Decken nach Haustechnikkonzept und Bauphysik mit Beleuchtung, gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept
<b>Wände</b>	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>Elektroinstallationen</b>	Beleuchtung nach Erfordernis, Schaltung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsschalter. Kraftstromsteckdose (EG) sowie Netzsteckdose 230V (in allen Ebenen) im E-Steigschacht.
<b>Ausstattung</b>	1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche

2.2	Stiegehäuser und geschlossene Gänge
<b>Belüftung</b>	gegen sommerliche Überwärmung ist Lichtkuppel mit Wetterstation ausgestattet, kann bei Bedarf geöffnet werden und wird bei Regen oder Wind automatisch geschlossen.
<b>Böden</b>	Feinsteinzeug 60/60cm mit Sockel, lt. Farbkonzept. Ablaufschutz bei offenen Podesten und Stiegenläufen zur Vermeidung von Verschmutzung bei der Reinigung.
<b>Decken</b>	Betondecke gespachtelt und gemalt; wo erforderlich, abgehängte Decken mit Gipskarton.
<b>Wände</b>	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>Stiegenlauf</b>	Betonfertigteil, elastisch gelagert, Belag Feinsteinzeug.
<b>Geländer</b>	Streckmetall, lackiert lt. Farbkonzept, lt. Detailplan Architektur.
<b>Wohnungstüren</b>	Stahlzarge, Türblatt Melaminharzplatte / Glas, Farbe lt. Farbkonzept, lt. Brandschutzkonzept, selbstschließend, Beschlag Leichtmetall.
<b>Außenfenster</b>	3-Scheiben-Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Flügel mit Einhandbeschlag Anforderungen lt. Bauphysik; Farbe lt. Farbkonzept.
<b>Elektroinstallationen</b>	Ausführung der jeweiligen Schalter und Notbeleuchtungskörper nach Erfordernis. Die Schaltung erfolgt über beleuchtete Taster und zonenweise über Bewegungsmelder; die ausreichende und zweckmäßige Beleuchtung, insbesondere der notwendigen Verbindungswege, ist sicher zu stellen.
<b>Rauchgasmelder</b>	In jedem Stiegenhaus sind entsprechend dem Brandschutzkonzept ausreichend Rauchmelder vorzusehen. Es ist keine Brandmeldeanlage für das Objekt vorgesehen. Es ist eine Druckbelüftungsanlage für das Gebäude Schrottensteingasse vorgesehen, siehe HKLS-DBA Einreichungsunterlagen.
<b>Hausbriefachanlage</b>	Im Eingangsbereich 1 Fach je Wohnung, 1 Fach für HV; jeweils sperrbar mit Wohnungsschlüssel bzw. HV-Schlüssel.

2.3	Einlagerungsräume
<b>Böden</b>	Estrich staubfrei versiegelt, nach Erfordernis im Gefälle

<b>Wände</b>	Stahlbeton gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept; Trennwände aus Holz oder Metallblech, raumhoch.
<b>Decken</b>	Stahlbeton gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept, falls bauphysikalisch erforderlich Dämmung der Decken mit Holzwolle-Mehrschicht-Dämmplatten, zementgebundenen EPS-Dämmplatten oder Dämmplatte aus Glaswolle mit Vlieskaschierung.
<b>Türen</b>	Gittertüre mit Zylinderschloss.
<b>Elektroinstallationen</b>	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern; Aufputzinstallation im KG.

---

## 2.4 Schleusen zur Garage; Gänge KG

---

<b>Böden</b>	Estrich beschichtet mit Sockel
<b>Wände und Decken</b>	Gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>Türen</b>	Feuerschutztüren lt. Farbkonzept; sperrbar; Beschläge in Leichtmetall; bei Zugang mit einseitiger Drückergarnitur, außen mit Knopf.
<b>Be- und Entlüftung</b>	Entsprechend den Vorschriften.
<b>Elektroinstallationen</b>	Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraumputzinstallation. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder.

---

## 2.5 Garage

---

<b>Zufahrt, Tore und Türen</b>	Ein- und Ausfahrt mit automatischem Rolltor mit Lüftungsgitter, schallentkoppelt. Öffenbar mit Schlüsselschalter sowie 2 Fernbedienungen pro Wohneinheit. Der selbsttätige Schließvorgang mit Ampelsteuerungseinrichtung wird beim Anfahren gegen Hindernisse unterbrochen. Bei nichteinsehbaren Aus- und Einfahrten und bei unterschiedlichen Niveaus der Straße und Garage sind Verkehrssicherungsmaßnahmen wie Verkehrsspiegel, Rotlichtanlagen, etc. vorzusehen.
<b>Be- und Entlüftung</b>	Brandrauchentlüftung und Schleusenlüftung entsprechend den „Richtlinien für Lüftungen von Garagen“. Lüftung gem. Anforderungen des Wiener Garagengesetzes und der BO für Wien, natürlich. Zuluft mittels natürlicher Nachströmung über brandbeständige Schächte mit notwendigen Brandrauchklappen sowie über das Garagentor.
<b>Sicherheitstechnik</b>	CO-Warnanlage mit akustischer Warneinrichtung Brandfallsteuerung
<b>Wände und Decken</b>	Decke zu beheizten Räumen mit Holzwolle-Mehrschicht-Dämmplatten, zementgebundenen EPS-Dämmplatten oder Dämmplatte aus Glaswolle mit Vlieskaschierung.
<b>Elektroinstallationen</b>	Strukturierte Verkabelung (ungeschirmtes System) zur W-LAN Installation durch den Betreiber. elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Flächenschalter, Unterputzinstallation. Steckdosen nach Erfordernis
<b>Böden</b>	Belag Beschichtung den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend.
<b>Rampe</b>	Bodenbelag Gussasphalt geriffelt, in bewitterten Bereichen beheizt.
<b>Bodenmarkierungen</b>	Kennzeichnung der Stellplätze mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung in Übereinstimmung mit den Konsensplänen. Richtungspfeile nach StVO.
<b>Beschilderung</b>	Ausreichende Beschilderung nach ÖNORM wie „Rauchen verboten“, „Feuer, offenes Licht und Rauchen verboten“, „Verbot des Laufenlassens von Verbrennungskraftmaschinen“, „Verbot Flüssiggas betriebener Fahrzeuge“, etc. sowie „Fluchtweg“ und „Notausgang“ an den Schleusentüren.
<b>Brandschutz</b>	Handfeuerlöscher entsprechend Behördenauflagen. Feuerschutztore und -türen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
<b>Elektroinstallationen</b>	Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraumputzinstallationen. Die Schaltung der Beleuchtung (FR-Leuchtstoffbalken) erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
<b>Fluchtwegbeleuchtung</b>	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.

<b>Entwässerung</b>	Verdunstungsrinnen mit notwendigen Sammelgruben in dichter Ausführung
<b>Automatisches Parksystem</b>	Doppelparker auf Doppelbühnen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften
<b>PKW E-Ladestationen</b>	PKW E-Ladestationen sollen vorbereitet werden (Leerverrohrung, Leistungsbereitstellung). Endausbau und Auswahl der Ladeboxen obliegt dem Mieter/Eigentümer und wird als Sonderwunsch ausgeführt.

---

## 2.6 Müllraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum

---

<b>Böden</b>	Estrich versiegelt; Bodenablauf mit Geruchsverschluss
<b>Wände</b>	Stahlbeton, 15 cm Sockel Acryllack bzw. Estrichversiegelung, Kantenschutzwinkel in Niro, im Außenwandbereich mit Wärmedämmung und Verkleidung gem. Bauphysik.
<b>Decken</b>	Stahlbeton, falls bauphysikalisch erforderlich Dämmung der Decken mit Holzwolle-Mehrschicht-Dämmplatten, zementgebundenen EPS-Dämmplatten oder Dämmplatte aus Glaswolle mit Vlieskaschierung.
<b>Türen</b>	Feuerschutztüren lt. Farbkonzept, (Aufgehwinke 180°); selbstschließend, Zylinderschloss (Zentralsperre) sowie Zylinder WEZ 2000 für Müllentsorgungsunternehmen; Beschlag aus Edelstahl; einseitige Drückergarnituren, außen mit Knopf; Lüftungslamellen lt. Detailplan.
<b>Sanitär</b>	Müllraum: Kaltwasseranschluss, Kübelhalterung und 10l/m Gewebeschauch mit Schlauchkupplung. Technikraum: Wasserentnahmemöglichkeit mit Ausgussbecken.
<b>Elektroinstallationen</b>	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern, Aufputzinstallation.
<b>Entlüftung</b>	Müllraum: Kontrollierte mechanische Entlüftung über Dach, Grundlastdauer, Stufe 2 zuschaltbar entweder über Türkontakt oder mittels Schaltuhr zur Stoßlüftung. Zuluft erfolgt über Lamellen in der Türe. Fahrradraum, Kinderwagenraum: Statische Be- und Entlüftung

---

## 2.7 Außenanlagen

---

<b>Fußwege</b>	Betonplatten, mit entsprechendem Gefälle lt. Grünraumkonzept.
<b>Begrünte Flächen im Erdgeschoss</b>	Mind. 45cm Erdreich mit Humusbeimengung Rollrasen sowie Hecken lt. Grünraumkonzept.
<b>Deckenaufbau über Garage</b>	Stahlbetondecke lt. Vorgaben der Statik, im Gefälle mit Außenentwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen, Ausführung lt. ÖNORM; Wärmedämmung, Aufbau lt. Bauphysik, Beläge lt. Grünraumkonzept.
<b>Grünflächenbewässerung</b>	Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Auslaufventil (absperr- und entleerbar) mit Schlauchanschluss.
<b>Reinigung der Außenflächen</b>	Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Auslaufventil (absperr- und entleerbar) mit Schlauchanschluss.
<b>Entwässerung</b>	Im Bereich der Fußwege und Plätze Entwässerung mittels Rigolen und Bodenabläufen. Oberflächenwässer entsprechend behördlichen Auflagen werden auf dem Grund zur Versickerung gebracht bzw. in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
<b>Beleuchtung</b>	Die Beleuchtung der Außenanlagen inkl. Gehwegen mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken lt. ÖNORM erfolgt mittels Pollerleuchten sowie Wandein- und Anbauleuchten bzw. Bodenleuchten; Situierung lt. Planung Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
<b>Einfriedungen</b>	Erdgeschoss: Einfriedung der Anlage im EG zum Nachbargrund mittels einer Bestandsmauer bis Höhe ca. 200 cm über angrenzendem Gelände.
<b>Bepflanzungen</b>	Lt. Grünraumplanung.
<b>Möblierung</b>	Lt. Detailplanung

---

## 2.8 Sonstiges

---

---

<b>Sperranlage</b>	Eingangsportal mit Zylinderschloss Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel. Je Garagenplatz 2 Stk. Garagenschlüssel und ein Handsender für das Garagentor.
<b>Beschriftung</b>	Beschriftungen der Stiegenhäuser, Stockwerke und sonstigen Räume nach behördlichen Vorschriften und nach Beschriftungskonzept.
<b>Einrichtung</b>	In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.
<b>Barrierefreiheit</b>	Das gesamte Gebäude sowie sämtliche Außenanlagen sind entsprechend der OIB Richtlinien und der darauf bezugnehmenden Richtlinien barrierefrei auszuführen.
<b>Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Wärmeverlusten</b>	Vermeidung von Verlusten in Zirkulationsleitungen mittels Wärmedämmung und optimierter Pumpenauslegung
<b>Ökologische Qualitäten</b>	Thermografieanalyse der Gebäudehülle
<b>Vermeidung problematischer Inhaltsstoffe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sanitärinstallationen aus halogenfreien Materialien</li><li>- Kein Einsatz von Produkten, bei deren Erzeugung HFKW eingesetzt wird</li><li>- Kein Einsatz von wirkstoffhaltigen Holzschutzmitteln in Dach- und Wandaufbauten</li></ul>
<b>Lüftung Klimatisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nachweis der Sommertauglichkeit nach ÖNORM</li></ul>
<b>Elektroinstallationen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- SAT- Anlage am Dach für ASTRA und EUTELSAT</li><li>- PV- Anlage am Dach</li></ul>

---

---

---



## 3. WOHNUNGEN

<b>3.1.</b>	<b>Bautechnik/ Architektur</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Fenster und Fenstertüren</b>
<b>Ausführung</b>	Kunststoff weiß mit Aludeckschale außen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik und ÖNORM B 8115; Farbe lt. Farbkonzept; mit Öffnungsbegrenzer ausgestattet. Außenfensterbank in Alu; Innenfensterbank weiß Kunststoff; mit integrierter Schwitzwasserrinne.
<b>3.1.2</b>	<b>Sonnenschutz</b>
<b>EG - 3.OG</b>	Jede Wohnung wird mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet (Rollläden, manuell betrieben oder Raffstores, motorgetrieben, schaltergesteuert); im EG versperrbar
<b>1.DG – 2.DG</b>	Raffstores, motorgetrieben, schaltergesteuert; bei Dachflächenfenster Verdunkelungsrollo
<b>3.1.3</b>	<b>Innenwände</b>
<b>Wohnungstrennwände</b>	Stahlbeton laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>Wohnungsinterne Wände tragend</b>	Stahlbeton laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>Wohnungsinterne Wände nicht tragend</b>	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept.
<b>Wände Sanitärräume</b>	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, Feinsteinzeug lt. Farb- und Materialkonzept Bad: Fliesen bis Zargenoberkante im Spritzwasserbereich, an der Wand mit Waschbecken durchgängig; restliche Flächen mit Latexanstrich. WC: Fliesen an der WC-Rückwand bis 120 cm; restliche Wände Fliesensockel und Latexanstrich.
<b>3.1.4</b>	<b>Türen</b>
<b>Zargen</b>	Stahlzargen gestrichen oder beschichtet gem. Farbkonzept, mit eingelegter Dichtung.
<b>Wohnungseingangstüren ins Stiegenhaus</b>	Stahlzarge, glattes Türblatt, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept; Brandschutzanforderung lt. Einreichplan; Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2, außen Knauf, innen Drücker (Edelstahl), Türspion und Namensschild, Einstemmwechschloss, Fünffachverriegelung, mit 3 Stück 3-teiligen Objektbändern mit Bandtaschen, aushubgesichert Eingebauter Magnetkontakt für Alarmanlagenvorrüstung
<b>Wohnungseingangstüren ins Freie</b>	Klimaklasse d, Brandschutzanforderung lt. Einreichplan, Einbruchhemmung Widerstandsklasse 3, außen Knauf, innen Drücker (Edelstahl), Türspion und Namensschild, Fünffachverriegelung, Einstemmwechschloss, siehe Farb- und Materialkonzept und Detailplan 3 Einschraubbänder 3-dimensional verstellbar, kugelgelagert, 5-fach zu verriegelnder Sicherheitsbeschlag EI30
<b>Innentüren Wohnungen</b>	Stahlprofilumfassungszarge, einfach gefälzt, 2 Bänder, Türblatt beidseitig Kunststoffbeschichtet, Türblatt Abstellraum um 0,5 cm gekürzt (Zuluft), Brandschutzanforderung lt. Einreichplan
<b>Badezimmer und WC Türen</b>	Stahlumfassungszarge, einfach gefälzt, 2 Bänder, Türblatt beidseitig Kunststoffbeschichtet, Beschläge mit WC-Knopf, Türblatt um 0,5 cm gekürzt (Zuluft), Brandschutzanforderung lt. Einreichplan
<b>Innentüren Wohnungen mit Glasausschnitt</b>	Türen zwischen Vorraum und Wohnzimmer sind mit Glasausschnitt (Einscheibensicherheitsglas) versehen, Brandschutzanforderung lt. Einreichplan
<b>Puffer</b>	bei allen Türen, die unter einem Winkel von weniger als 110° gegen die Wand zu öffnen sind oder an Leitungen anliegen sind Puffer vorgesehen
<b>3.1.5</b>	<b>Decken</b>
<b>Decken</b>	Stahlbetondecke lt. Bauphysik gespachtelt, Farbe laut Farb- und Materialkonzept
<b>3.1.6</b>	<b>Böden</b>

<b>Aufenthaltsräume, Vorräume AR, Küchen</b>	Parkett mit Sockelleiste echtholz furniert, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept
<b>WC, Bad</b>	Feinsteinzeug 30/60cm mit Sockel, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept
<b>3.1.7</b>	<b>Freibereiche</b>
<b>Terrassen, Balkone, Loggia</b>	Belag: Betonplatten im Feinsplittbett verlegt. Geländer: Lochblech geschweißt auf Formrohr Farbe lt. Farb- und Materialkonzept. Loggien-Trennwand: Rahmen umfasst Vollblech, raumhoch Farbe lt. Farb- und Materialkonzept.
<b>Eigengarten, Terrasse EG</b>	Terrassenbelag Betonplatten in Kiesbett, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept, Garten mit Rollrasen, Bepflanzung lt. Grünraumkonzept; Eigengärten werden umlaufend mit einem 1,20 m hohen Doppelstabmattenzaun mit Türe versehen, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept,
<b>3.2</b>	<b>Gebäudetechnik</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Elektrotechnik</b>
<b>Wohnungsunterverteiler</b>	Verteiler wird in der Wohnung eingebaut, möglichst in WC oder AR. Wohnungszuleitung führt direkt vom Zähler über Steigschacht in Wohnung.
<b>Telekommunikation</b>	Anschluss in jeder Wohneinheit.
<b>Gegensprechanlage</b>	vom Hauseingang zur entsprechenden Wohnung Wohnungen mit Zugang im Freien: Tür mit Klingel
<b>Brandmeldeanlage</b>	Brandmeldeanlage nicht vorgesehen; es muss in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen der Küchen- sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden.
<b>3.2.2</b>	<b>Elektrotechnik - Installationen (ohne Geräte)</b>
<b>Schalter</b>	Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- schalter vorgesehen.
<b>Stromkreise je Wohnung</b>	2 Stromkreise Licht - Schukosteckdosen 1 Stromkreis Küchenarbeitsplatz 1 Stromkreis E-Herd 400 V 1 Stromkreis Waschmaschine 1 Stromkreis Geschirrspüler 1 Stromkreis Kühlung (für die Kühlung der Dachgeschosswohnungen wird nur eine Leerverrohrung mit Vorspann vorbereitet) Für Wohnungen über 75m <sup>2</sup> werden 2-3 Licht – Schukosteckdosen Stromkreise ausgeführt.
<b>Wohnraum</b>	2-3 Decken- bzw. Wandauslässe mit Ausschalter 1 Einfach-Schukosteckdose 2 Doppel-Schukosteckdosen 1 Dreifach-Schukosteckdose 1 Reinigungssteckdose 1 SAT-Anschlussdose 1 Multimediadose verkabelt 1 Multimedia-Leerdose 1 Raumthermostat mit digitaler Uhr und einstellbaren Absenkbereich 1 Rauchwarnmelder Home 1 Anschluss für Splitklimaggerät (Wand zwischen Terrasse oder Balkon)
<b>Kochnische Arbeitsbereich</b>	1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung 1 Wandauslass schaltbar 1 Anschlussdose E-Herd / 400V 1 Einfach-Schukosteckdosen für Kühlschrank 1 Einfach-Schukosteckdosen für Geschirrspüler 1 Einfach-Schukosteckdosen für Dunstabzug 1 Einfach-Schukosteckdosen für Mikrowelle 2 Doppel-Schukosteckdosen für Arbeitsbereich
<b>Zimmer</b>	Schlafzimmer: 1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße mit Ausschalter 3 Doppel-Schukosteckdosen (2x bei Bett, 1x bei SAT-Anschlussdose) 1 Reinigungssteckdose 1 SAT-Anschlussdose

1 Multimedia-Leerdose  
1 Rauchwarnmelder Home

**Kinderzimmer:**

1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße mit Ausschalter  
2 Doppel-Schukosteckdosen (1x bei Bett, 1x bei SAT Anschlussdose)  
1 Einzelsteckdose  
1 Reinigungssteckdose  
1 SAT-Anschlussdose  
1 Multimedia-Leerdose  
1 Rauchwarnmelder Home

**Bad**

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass über Waschtisch mit Spiegelleuchte  
1 Serienschalter für Decken- und Wandauslass  
1 Waschmaschinenanschluss und 1 Trockneranschluss (Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel)  
1 Doppel-Schukosteckdose mit Klappe beim Waschtisch  
1 Einfach-Schukosteckdose bei Handtuchrockner für E-Patrone  
1 Anschluss für einen Einzelraumlüfter im Bad über Lichtschalter geschaltet  
1 Potentialausgleich für Badewanne

**Vorraum**

1-3 Deckenauslässe mit zwei Wechselschaltern je nach Raumgröße  
1 Reinigungssteckdose  
Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre  
1 Rauchwarnmelder Home

**Gang**

1 Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis  
1 Reinigungssteckdose

**WC**

1 Deckenauslass  
1 Ausschalter  
1 Anschluss Ventilator (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)

Der E-Verteiler und Medienverteiler mit Sternförmiger Verteilung ist je nach Platzbedarf entweder im WC, AR oder im Vorraum zu positionieren.

**Abstellraum**

1 Deckenauslass mit Ausschalter (aussen)  
2x Schukosteckdose

**Loggien, Terrassen, Balkone**

1-2 Wandauslässe, Ausschalter im Wohnraum  
1 Schukosteckdose UP mit Klappdeckel  
1 Beleuchtungskörper – Opalglas

**3.2.3**

**Sanitäre Einrichtungen**

**WC**

Hänge-WC als Tiefspüler aus Sanitärporzellan, weiß, mit Unterputzspülkasten mit Spartaste; Kunststoff-Sitzbrett mit Deckel, weiß  
Waschtisch, ca. 37x28cm mit Überlauf, wassersparende Einhand-Einlochbatterie, Siphon und Eckventile mit Schubrosette und Ablaufgarnitur mit Zugstange

**Bad**

Waschtisch, ca. 60x46cm mit Überlauf, wassersparende Einhand-Einlochbatterie, Siphon und Eckventile mit Schubrosette und Ablaufgarnitur mit Zugstange  
Badewanne, ca. 170x75cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, wassersparende Einhandbatterie (Wandmontage), Brausestange mit verstellbarem Brausehalter  
Teilweiße Duschtasse mit Ablaufgarnitur, wassersparende Einhandbatterie (Wandmontage), Brausestange mit verstellbarem Brausehalter  
Waschmaschinenanschluss (Wasseranschluss- und Auslaufhahn)  
Handtuchrockner ca. 150x60cm mit E-Patrone

**Küche, Arbeitsbereich**

Wasseranschluss und -abfluss Waschbecken und Geschirrspüler

**Terrasse, Balkon**

Wasseranschluss (Kemperarmatur) frostsicher, selbstentleerend