

BUWOG

HALLER

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

HALLERGASSE 8
1110 WIEN
OBJ.NR. 70008

Stand: 08.06.2022

Ein Projekt der

BUWOG

INHALT

Hallergasse 8

Projektdaten	3
Allgemeine Beschreibung	4
Technische Beschreibung	6
1 Allgemein	6
2 Wohnung	9
3 Allgemeinbereiche und –räume	17
4 Kellerräume	19
5 Garagen	20
6 Aussenanlagen	22
7 Allgemeine Ausstattung	23
Allgemeine Hinweise	23

PROJEKTDATEN**BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES**

Ort: 1110 Wien
Straße: Hallergasse
Orientierungsnummer (ONr.): 8
Gst.Nr.: 1667/4, 1664, 1970/5
Einlagezahl: 364
Katastralgemeinde: 01107 Simmering
Liegenschaftsfläche: ca. 5.015m²
Nutzfläche: ca. 7.969m² exkl. Balkone und Terrassen

ANZAHL DER EINHEITEN

Bauteil	Geschoß	Anzahl	Verwertung
A (Stiege 1) B (Stiege 2) C (Stiege 3)	Erdgeschoß (EG)	10 9 5	freifinanziertes Eigentum
A (Stiege 1) B (Stiege 2) C (Stiege 3)	1. Stock (1.OG)	14 9 5	freifinanziertes Eigentum
A (Stiege 1) B (Stiege 2) C (Stiege 3)	2. Stock (2.OG)	16 11 5	freifinanziertes Eigentum
A (Stiege 1) B (Stiege 2) C (Stiege 3)	3. Stock (3.OG)	14 9 4	freifinanziertes Eigentum
A (Stiege 1) B (Stiege 2) C (Stiege 3)	1. Dachgeschoß (1.DG)	8 6 2	freifinanziertes Eigentum

ANZAHL DER WOHNUNGEN: 127

Bauteil A: 62 Wohnungen

Bauteil B: 44 Wohnungen

Bauteil C: 21 Wohnungen

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Wohnanlage befindet sich im elften Wiener Gemeindebezirk und wird von der Hallergasse erschlossen, hier befinden sich die Tiefgarageneinfahrt und der Hauptzugang. Der Eingang wird beidseitig von gemeinschaftlich genutzten Räumen (Fahrradraum und Müllraum) eingefasst und bildet den Anfang der fußläufigen Erschließung der Anlage. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Freien und entlang des Fußweges angeordnet.

In der Tiefgarage befinden sich 79 PKW Abstellplätze.

Erschlossen wird die Anlage über einen Fußweg der die drei Bauteile miteinander verbindet.

Die Liegenschaft setzt sich zusammen aus dem Bauplatz und zwei zugeordneten Parkanlagen (EpK-Flächen), die EpK-Fläche groß wird durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wien, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Einlagerungsräume der Wohnungen sind im Kellergeschoß angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß situiert. Im Außenbereich befindet sich ein Kleinkinder - Kinder- und Jugendspielplatz und ein Gartengeräteraum im Bauteil A.

ALLGEMEINE BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet und ist mittels Flachdach mit bituminöser Abdichtung abgeschlossen. Die Fassadendämmung erfolgt mittels Wärmedämmverbundsystem.

WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung wird durch eine zentrale Energieversorgung sichergestellt und für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über einen Trafo durch die WIENER NETZE GmbH (Netzbetreiber), welcher im Untergeschoss situiert ist. Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer kann der Stromanbieter frei gewählt werden.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezählt und durch eine Verrechnungsfirma abgerechnet.

RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen (RH) in den Wohneinheiten betragen:

Bauteil A (Stiege 1)	EG ca. 2,55m	1.OG - 3.OG ca. 2,50m	DG ca. 2,70m
Bauteil B (Stiege 2)	EG ca. 2,55m	1.OG - 3.OG ca. 2,50m	DG ca. 2,70m
Bauteil C (Stiege 3)	EG ca. 2,55m	1.OG - 3.OG ca. 2,50m	DG ca. 2,70m

In Räumen mit abgehängten Decken, wenn nicht anders angegeben, beträgt die RH mindestens ca. 2,2m.

ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE BAUTEIL A (STAND: 04.2021)

Energiekennzahl: B (Heizwärmebedarf: $HWB_{REF,SK} = 32,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$)

Gesamtenergieeffizienzfaktor ($f_{GEE,SK}$): 0,76

ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE BAUTEIL B (STAND: 04.2021)

Energiekennzahl: B (Heizwärmebedarf: $HWB_{REF,SK} = 33,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$)

Gesamtenergieeffizienzfaktor ($f_{GEE,SK}$): 0,75

ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE BAUTEIL C (STAND: 04.2021)

Energiekennzahl: B (Heizwärmebedarf: $HWB_{REF,SK} = 33,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$)

Gesamtenergieeffizienzfaktor ($f_{GEE,SK}$): 0,75

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 ALLGEMEIN

1.1 KONSTRUKTION

1.1.1 FUNDIERUNG

Die Fundierung erfolgt mit einer durchgängigen Stahlbetonplatte (Flachgründung) lt. Statik.

1.1.2 AUSSENWÄNDE KELLER

Stahlbetonwände lt. Statik, braune Wanne.

1.1.3 INNENWÄNDE KELLER

Betonwände, wahlweise Mauerwerk lt. Statik.

1.1.4 AUSSENWÄNDE EG BIS DG

Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Fertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem.

1.1.5 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Fertigteilen mit zumindest einseitiger, Gipskartonvorsatzschale nach bauphysikalischem Erfordernis.

1.1.6 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, Wandstärke gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche mit Spachtelputz geglättet oder gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, beidseitig einfach beplankt (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall, oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Wänden können Fugen sichtbar sein.

1.1.7 DECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Fertigteilen. Untersichten gespachtelt oder Spachtelputz geglättet und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Abgehängte Zwischendecken aus Gipskartonplatten, falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton versehen, Untersicht gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

1.1.8 STIEGENLÄUFE

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung.

1.1.9 STIEGENHAUSGELÄNDER

Metallgeländer Flachstahlrahmen mit Flachstahlfüllung mit Handlauf, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

1.1.10 FLACHDACH

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, bekiest, extensiv begrünt und/oder mit begehbarem Belag für Wartungszwecke, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Anforderung. Umfang und Art der Absturzsicherungen für Wartungszwecke gemäß Anforderungen, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

1.1.11 DACHDECKUNG

Extensive Begrünung, kleine Fläche: Bekiesung.

1.1.12 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Teilweise Fassadenbegrünungen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

1.1.13 BALKONE UND TERRASSEN IN DEN OBERGESCHOSSEN

Ortbetonplatten oder Fertigteile, wo technisch möglich thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt, Untersichten Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen Balkone: Leichtbaubrüstung in Kombination mit einer Absturzsicherung aus horizontalen Flachstahlprofil, Farbe, Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen Terrassen: Flachstahlrahmen mit Flachstahlfüllung

Trennwände OGs: Stahlrahmenkonstruktion mit Sichtschutz, Farbe und Oberfläche, sowie die Lage, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Trennwände EG: Sichtschutz gem. Verwertungsplan

1.1.14 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rollrasen oder Rasensamen besämt ohne Bepflanzung, Einzäunung und/oder Einfriedung (gemäß Verwertungsplan) mit Doppelstabmattenzaun oder Doppelstabmattenzaun auf Betonsockel (h= ca.1,00m) oder Sichtschutz (h=ca.2,0m) gemäß Verwertungsplan, mit sperrbaren Gartenzugangstüren (wenn im Verwertungsplan dargestellt).

1.2 HAUPTTEINGANG

Portalkonstruktion zweiflügelig mit fixer Oberlichte und Glasfüllungen, Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept inkl. Zentralsperre und Video-Sprechanlage je Stiege.

1.3 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über außenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre und außenliegende Abfallrohre, welche bei der Decke über Keller in die innenliegende Entwässerung eingebunden werden.

Regenwasserversickerung erfolgt ausschließlich auf der Liegenschaft.

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo technisch erforderlich.

1.4 KANAL

Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet.

1.5 HEIZUNG / KAMIN

Die Beheizung der gesamten Wohnungen erfolgt über Fernwärme. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung.

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

1.6 ALLGEMEINER AUFZUG

Je ein Personenaufzug pro Bauteil mit barrierefreiem Zugang, Haltestellen vom Untergeschoß-bis Dachgeschoß, Farbe und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Die Stromzählung erfolgt separat, die Verrechnung erfolgt über die allgemeinen Betriebskosten.

1.7 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über die Stiegenhäuser mittels Einhängeleiter.

Am Dach sind unter anderem die Satellitenanlage und die Haustechnikgeräte für Kühlung untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

2 WOHNUNG

2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Kunststoff-Alu-Konstruktionen, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

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

Innenfensterbank Farbe wie Fensterrahmen innen, Außenfensterbank Farbe wie Fensterrahmen außen. Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf Parkett abgestimmt, Lage laut Verwertungsplan.

Lage Fenster gemäß Verwertungsplan. Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und/oder Drehkippsbeschlag, zum Teil mit seitlicher Fixverglasung (Brandschutzqualität lt. Erfordernis). Beschlag Edelstahl auf Innentürbeschlag abgestimmt.

2.2 TÜREN

2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen: Stahlzarge mit Doppelfalz, Farbe: innen weiß ähnlich und außen RAL Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Türstaffel mit Dichtung.

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Farbe weiß ähnlich, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion beidseitige Decklage beschichtet, Klimakategorie gemäß Erfordernis, Einbruchsklasse WK 2.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türspion, Freilaufgleit-schienentürschließer wo brandschutztechnisch erforderlich.

2.2.2 INNENTÜREN AUS HOLZ

Zargen: Stahlzargen, Farbe: weiß ähnlich

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

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

2.3 SONNENSCHUTZ

Schienengeführter Sonnenschutz, elektrisch bedienbar per Funkfernbedienung. Wenn die max. Windgeschwindigkeit von ca. 55kmh überschritten wird, ist in Eigenverantwortung des Nutzers das Hochfahren des Sonnenschutzes zum Schutz vor Beschädigung notwendig (Ausführung erfolgt ohne Windwächter) Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Ausführung im EG: Rollläden mit Aushängsicherung, Alu pulverbeschichtet, in Unterputzkasten eingebaut.

Ausführung 1.OG bis DG: Raffstore, Lamellen pulverbeschichtet, in Unterputzkasten eingebaut.

2.4 FUSSBÖDEN

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist dem Verwertungsplänen zu entnehmen.

Beläge:	Wohnküchen, Zimmer:	Parkett
	Vorraum:	Parkett
	Abstellraum:	Parkett
	Schrankraum:	Parkett
	Gang:	Parkett
	Treppen:	Trittstufenbelag analog Parkett mit Massivholzanleimer
	Bad, Dusche, WC:	Keramischer Belag
	Balkone, Terrassen:	Betonplattenbelag

Parkett: Klebeparkett, Eiche natur oder gleichwertig Zweischicht-Parkett, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Sockel Parkett: Holzsockelleisten lackiert, Farbe an Fußboden angepasst.

Keramischer Belag: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung.

Sockel keramischer Belag: Fliesensockel aus demselben Material wie Boden.

Plattenbelag: Frostbeständiger Betonplattenbelag im Kiesbett mit Kiesfugen verlegt, Format ca. 40/40cm oder 50/50, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

2.5 INNENSTIEGE

Siegenlaufplatten aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung, Trittstufen und Setzstufen mit Holzbelag. Stiegenuntersicht gespachtelt und gemalen analog Wände. Handlauf: Einseitig aus Rundholz, Optik ähnlich wie Trittstufenbelag analog Parkett, punktuelle Befestigung mittels Stahlkonsolen weiß ähnlich lackiert.

2.6 WÄNDE UND DECKEN

- Allgemein:** Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe: weiß ähnlich. Wo technisch notwendig werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.
- Wände Bad:** Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm, bis ca. Oberkante Türzarge, im Bereich Badewanne, Dusche und Waschtisch (siehe Verwertungsplan), orthogonal verlegt. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.
Bei der Ausführung von einem Waschbecken wird über diesem ein Spiegel in Größe ca. 90 x 90cm (genaues Maß von Fliesenteilung abhängig) fliesenbündig eingepasst. Bei der Ausführung von zwei Waschbecken wird ebenfalls ein Spiegel, jedoch entsprechend größer und der Fliesenteilung angepasst, ausgeführt.
- Wände WC:** Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm, bis Höhe ca. 120cm im Bereich des Wandklosetts und Handwaschbeckens (siehe Verwertungsplan), orthogonal verlegt. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.
- Abgehängte Decke, Poterie:** Lage von abgehängten Gipskartondecken bzw. Poterien laut Verwertungsplan.

2.7 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

- Heizungsanlage:** Fernwärmeheizungsanlage im 1. Kellergeschoß über welche die Anspeisung der Fußbodenheizung erfolgt. Es werden alle Räume, ausgenommen Abstellraum, über die Fußbodenheizung beheizt.
Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über eigenen gemieteten Funk-Energiezähler, welcher sich im Fußbodenheizungsverteiler bzw. hinter einer Revisionsstüre befindet und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen wird.
- Warmwasserversorgung:** Die Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme.
Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über eigene gemietete Funk-Zähler, welche sich in Schächten innerhalb der Wohnung bzw. hinter einer Revisionsstüre im Bereich WC-Vorsatzschale und/oder im Bereich der Küchenspüle aufputz befinden und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.
- Steuerung:** Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über einen digitalen Regler mit Raumthermostat im Wohnzimmer bzw. der Wohnküche. Die restlichen Räume sind mechanisch voreingestellt. Weiters verfügen alle Bäder über einen Sprossenheizkörper, welcher über ein eigenes Raumthermostat gesteuert wird.

2.8 LÜFTUNG

- Allgemein:** Die Wohnungen werden mit einer Einzelraumlüftung (ohne Grundlast) für Bad und WC ausgestattet. Die Einzelraumlüfter werden Unterputz über den Fliesen in der Wand montiert.
- Bad/Dusche:** Im Bad erfolgt die Ein- und Ausschaltung über einen eigenen Schalter. Zusätzlich verfügt dieser Lüfter über eine Hygrostatsteuerung, welche sich selbstständig ein- und ausschaltet, entsprechend dem eingestellten Feuchtwert (z.B. 60%)
- WC:** In WC erfolgt die Ein- und Ausschaltung gemeinsam mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt dieser Lüfter über ein Nachlaufrelais, welches den Lüfter nach ca. 1 Minute einschaltet und noch ca. 7 Minuten nach dem Ausschalten nachlaufen lässt.
- Küche, Wohnküche:** Ein Anschluss für eine Abluft-Dunstabzugshaube ist nicht vorgesehen. Es können nur Umluft betriebene Geräte verwendet werden.
- Frischluf-Nachströmungen:** Die Wohnungen verfügen über Frischluft-Nachströmöffnungen. Die notwendige Frischluft ist durch das Lüften über die Fenster durch den Eigentümer sicher zu stellen.

2.9 KÜHLUNG

Wohnungen Dachgeschoss Maisonetten: Stiege 1 Top 41, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 und 62; Stiege 2 Top 39, 40, 41, 42, 43 und 44; Stiege 3 Top 20 und 21

Für die Wohnungen im Dachgeschoss wurde eine Multi-Split Klimaanlage voll funktionsfähig in Wohnzimmer bzw. Wohnküche sowie im Schlafzimmer installiert. Das jeweilige Außengerät befindet sich am Dach und die Innengeräte sind Aufputz-Wandgeräte. Die Regelung erfolgt über eine Fernbedienung laut Hersteller. Bei ca. 35°C Außentemperatur kann eine Raumtemperatur von ca. 25°C in Abhängigkeit vom Nutzerverhalten (Verwendung der Beschattung, keine inneren Wärmequellen, geschlossene Fenster, etc.) erreicht werden.

2.10 TRINK- UND KALTWASSER

Die Verbrauchsmessung erfolgt Wohnungsweise über eigenen gemieteten Funk-Zähler, welcher sich in separaten Schächten bzw. hinter einer Revisionstür im Bereich WC-Vorsatzschale innerhalb der Wohnungen befindet und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.

2.11 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verkaufsplan.

2.11.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen Aufputz, keine Geräte im Lieferumfang enthalten.

Anschluss Spüle: Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warmwasser über Eckventil und Kaltwasser über Doppelspindelventil. Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile.

Anschluss Geschirrspüler: Abwasser an Spülbeckensiphon (dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten, sondern im Leistungsumfang der käuferseitigen Kücheneinrichtung), Kaltwasser über Doppelspindelventil der Spüle.

2.11.2 BAD

Waschtisch: Ein oder zwei Waschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

Waschtischarmatur: Einhand-Waschtischbatterie, Farbe: Chrom.

Badewanne (wenn im Plan dargestellt): Einbauwanne, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

Badewannenarmatur: Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur (Handbrause mit Brauseschlauch und Brausestange ca. 900mm), Farbe: Chrom

Dusche
(wenn im Plan dargestellt): Duschtasse ca. 90/90 cm, Einstiegshöhe ca. 3cm. Die Duschtrennwand ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Duscharmatur: Thermostat-Duschbatterie Farbe: Chrom.

Heizkörper: Handtuchsprossenheizkörper.
Dieser dient zur Handtuchtrocknung sowie zusätzlich zur Beheizung des Bades. Dieser Handtuchsprossenheizkörper wird ausschließlich elektrisch betrieben und über ein eigenes Thermostat gesteuert.

Waschmaschinenanschluss: Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Ausführung des Anschlusses entweder im Bad oder im Abstellraum. Lage der Installationen gemäß Plan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

2.11.3 WC

Wandklosett: Keramik WC-Schale wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Unterputz-Spülkasten.

Waschbecken: Handwaschbecken aus Sanitärkeramik mit Warm- und Kaltwasseranschluss Farbe: weiß ähnlich, Ablaufgarnitur.

Waschtischarmatur: Einhandmischer, Farbe: Chrom.

2.11.4 BALKONE, TERRASSEN

Wasseranschluss: Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Verkaufsplan.

2.12 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Verkaufsplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich,

- Ausstattung:
- Starkstromverteiler sowie Medienverteiler
 - Schalter, Steckdosen
 - Audiosprechanlage für Wohnhauszugang
 - Lichtauslässe in Decke und/oder Wand:
verdrahtet und pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel,
ohne Beleuchtungskörper und ohne Geräte
 - E-Herd Auslass (400V)
 - Rauchmelder mit Lithium-Batterien (nicht austauschbar) in
Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum
 - Die Steuerung der Jalousien erfolgt elektrisch mittels
Funkfernbedienung im jeweiligen Raum
 - Digitale Einzelraumtemperaturregler für Heizung gemäß
Beschreibung für Heizung
 - Balkon- und Terrassenleuchten an der Wand oder Decke

2.13 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Plan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung, befinden sich im Medienverteiler, für folgende mögliche Medien:

Satellitenanlage: Die Spiegelpositionierung inklusive Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA geeignet. Im Wohnzimmer wird eine steckfertige SAT-Anschlussdose hergestellt. Im Schlafzimmer wird eine Leerverrohrung hergestellt. Für den Empfang am TV-Gerät ist ein SAT-Receiver erforderlich. Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Kabelfernsehen: Eine Versorgung mit einem Kabelfernsehanbieter (z.B. Magenta) ist vorgesehen, sodass die Programme ORF 1+2 sowie Regionalfernseh- und Radioprogramme über DVB-C taugliche Geräte empfangen werden können. Im Wohnzimmer wird eine betriebsbereite Anschlussdose hergestellt. Im Schlafzimmer wird eine Leerverrohrung hergestellt. Für die Nutzung des Angebots des Anschlusses ist der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Betreiber erforderlich.

Telekommunikation: Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage inkl. Hauptverteiler, Steigleitung inkl. Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung. Im Wohnzimmer wird der Anschluss für eine Telefon/Internetdose vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich.

In jedem Schlafzimmer werden zwei Leerverrohrung mit Vorspanndraht zum Medienverteiler installiert.

3 ALLGEMEINBEREICHE UND –RÄUME

3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge, Podestplatten Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung. Im Foyer Fußabstreifer.
Wandanstrich:	Einfarbiger Anstrich mit Dispersion, Farbe und Gestaltung gemäß architektonischem Konzept.
Decken:	Stahlbetondecke und / oder abgehängte Gipskartondecke, einfarbig mit Dispersion, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Portal Foyer:	Wärme gedämmte Stahl-/ Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Gangtüren:	Türen aus Stahlprofilen, einflügelig und tlw. zweiflügelig, Farbe und Ausführung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
Brandrauchentlüftung:	Rauchabzugseinrichtung in den Stiegenhäusern, natürlicher Rauchabzug über Dach.

3.2 FAHRRAD- UND KINDERWAGENABSTELLRAUM

Es befindet sich ein Fahrrad u- Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß Eingangsbereich sowie im Keller.

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug und Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
Wand- und Decken:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Natürliche Belüftung.

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

3.3 MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich im Eingangs –bzw. Erdgeschossbereich mit Zugang von außen. Herstellung erfolgt laut Richtlinie der MA 48.

Fußbodenbelag: Gussasphalt auf Feuchtigkeitsabdichtung

Wand- und Deckenanstrich: Einfarbig Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.

Bodenablauf: Gully mit Geruchsverschluss

Außentüre: Zweiflügelige Türe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.

Ausstattung: Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel, Müllgefäße gemäß Vorgabe MA 48.

Lüftung: Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung.

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

4 KELLERRÄUME

4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Sämtlichen Wohnungen ist ein Einlagerungsraum in den allgemeinen Einlagerungsräumen des Kellergeschoßes zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt.
Wände:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Mechanische bzw. natürliche Lüftung.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper in den Gängen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
Trennwände:	Metalltrennwandsystem aus verzinktem Blech, raumhoch, inkl. Türen mit Drückergarnitur und Schloss, Profilylinder sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
Raumhöhen:	Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.
Fahrräder:	Die Parteienkeller sind so konzipiert, dass jeweils ein Fahrrad Platz im Einlagerungsraum findet.

4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt
Wände und Decken:	Schalreine Betonoberfläche, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Natürliche, statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, zum Teil Bewegungsmelder.

5 GARAGE

5.1 GARAGE

Die Garagenein- und -ausfahrt befindet sich direkt in der Hallergasse 8.

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, Rampe mit Gussasphalt, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Farben gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, wenn erforderlich Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe.
Decken:	Teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentor:	Zwei Rollgittertore oder Sektionalgittertore für Ein- und Ausfahrt getrennt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatische Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell öffnbar, je Stellplatz ist ein Funkhandsender beinhaltet.
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer an der Wand oder Boden gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Behördlich vorgeschriebene Beschilderung, Fahrspur- und Fahrriichtungsmarkierung, Verkehrszeichen.

Lüftung:	Natürliche Brandentrauchung im 1. UG über Garagentor und Lüftungsschächte im Erdgeschoß.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung. Leerverrohrung für E-Ladestationen vorbereitet. 20 gekennzeichnete Parkplätze können auf Sonderwunsch mit einer Wallbox ausgestattet werden.
Sonstige Ausstattung:	Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, Verdunstungsrinnen entlang der Außenwände bzw. im Bereich der Parkplätze, Feuerlöscher und trockene Löschleitung mit Entnahmestellen.
Durchfahrtshöhen:	Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

5.2 GARAGENSCHLEUSEN

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug und Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, an der Decke teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Zutritt in die Garage nur mit Schlüssel möglich, Türen nicht versperrbar, in Fluchtrichtung (von Garage ins Stiegenhaus) ohne Schlüssel offenbar.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

6 AUSSENANLAGEN

6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

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

Wege: Durchwegung aus Ort beton bzw. in mit Pflasterflächen, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Vor Stiegenhauszugang im Erdgeschoß Fußabstreifer gemäß Plan.

6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum gemäß Gestaltungskonzept Grünanlagenplaner mit Rasenflächen, Sickermulden, Bodendecker, Hecken, Sträucher, Stauden, Gräser, etc. sowie Baumbestand und Bäume als Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Vorgaben.

6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ, JUGENDSPIELPLATZ

Einrichtung und Ausstattung gemäß behördlichen Vorschriften und architektonischem Gestaltungskonzept, z.B. mit Rutsche, Schaukel, Balancierbalken, Sandkiste, Sitzmöglichkeiten.

6.4 EINFRIEDUNG

Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken als Bestandsmauerwerk, Oberfläche gereinigt und ausgebessert oder mit Doppelstabmattenzaun sowie tlw. Doppelstabmattenzaun auf Sockel, Höhe ca. 1,00m, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

6.5 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Automatische Bewässerung der Fassadenbegrünung sowie Wasserentnahmestellen (Unterflurhydranten) zur Bewässerung der Außenanlagen.

6.6 AUSSENBELEUCHTUNG

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

7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen, werden gemäß Vorschrift der Behörde, für die Bekämpfung von Bränden, Handfeuerlöscher montiert.

7.2 BESCHRIFTUNG

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

7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Eine zentrale Brieffachanlage befindet sich im jeweiligen Eingangsbereich der Bauteile, Gestaltung und Farbe gemäß architektonischem Konzept.

7.4 SCHLIESSANLAGE

Systemanlage für Eingangstür, Kellerabteil, Haustor, Allgemeinräume und Hausbrieffachanlage. Je Wohneinheit 5 Stück Schlüssel mit Sicherheitskarte. Die Garagenzugänge sowie die Garagentore werden ebenfalls mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt und zusätzlich zwei Schlüssel und ein Handsender für die Garagentore je PKW-Stellplatz.

ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungen (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab.

Für die jeweiligen zutreffenden Bauleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die einschlägigen ÖNORMEN.