

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnhausanlage

Breitenfurter Straße 239-241
1230 Wien



Musterrendering
Symbolfoto

Freifinanzierte Eigentumswohnungen

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES:

Beschreibung des Grundstückes

Ort: 1230 Wien
Straße: Breitenfurter Straße 239-241
Gst. Nr.: 1003/14
Einlagezahl: 565
Katastralgemeinde: Atzgersdorf
Grundstück: 5.384,00 m² Grundstücksfläche

Beschreibung des Projektes:

Wohnungen gesamt: 130
 Davon gefördert 100 Mietwohnungen
 Davon freifinanziert 30 Eigentumswohnungen
Lokale: 1 Kindergarten
Wohnfläche: 10.915,79 m² Wohnnutzfläche

Stellplätze: 95 für KFZ sowie 18 für Motorräder

Energieausweis

Energiekennzahl: B
Gesamtenergieeffizienzfaktor: B

Erschließung und Freiräume:

Die Zugänge zur Wohnhausanlage befinden sich in der Breitenfurter Straße Nr.239-241 und der Walter- Jurmann-Gasse Nr.2D. Der Gebäudeteil entlang der Breitenfurter Straße mit den Stiegen 1 und 2 ist als Laubengangtypus konzipiert. Der Zugang zu den Stiegenhäusern erfolgt direkt von der Breitenfurter Straße. Die einzelnen Wohneinheiten werden über den Laubengang, der die beiden Stiegen verbindet, erschlossen.

Der Zugang zu den übrigen Stiegenhäusern erfolgt über eine „interne Wohngasse“ die von der Walter-Jurmann-Gasse Nr.2D erschlossen wird. Diese Wohneinheiten werden von den einzelnen Stiegenhäusern direkt erreicht. Die Wohnhausanlage umfasst insgesamt 130 Wohneinheiten, wobei 30 Wohneinheiten als freifinanzierte Eigentumswohnungen errichtet werden und 100 Wohnungen als Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative.

Der Kindergarten im EG wird ebenfalls über die Walter-Jurmann-Gasse Nr.2D erschlossen.

Der erforderliche Kleinkinderspielplatz der Anlage befindet sich im allgemein zugänglichen Innenhof im 2.OG des Gebäudes, eine zusätzliche Kinderspielfläche befindet sich am Dach des Gebäudes; direkt erreichbar über die Stiege 2.

Allgemeinflächen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume für die Stiegen 3 bis 6 sowie der Müllraum befinden sich im EG direkt an der „internen Wohngasse“. Die Kinderwagenabstellräume für die Stiegen 1 und 2 befinden sich in den jeweiligen Geschoßen direkt bei den Stiegen.

Der Gemeinschaftsraum sowie der Waschsalon befinden sich im 2.OG direkt den Innenhofflächen zugeordnet, an der Stiege 3.

Auf der Dachterrasse befindet sich ein, als Gemeinschaftseinrichtung den Nutzern der Wohnhausanlage zur Verfügung stehender Swimmingpool, der direkt über die Stiege 3 erreichbar ist.

Einlagerungsräume:

Die Einlagerungsräume befinden sich im Erd- bzw. im 1. Obergeschoß entlang der „internen Wohngasse“.

PKW- Abstellplätze:

In der eingeschobigen Tiefgarage befinden sich 95 PKW-Abstellplätze sowie 18 Motorradabstellplätze. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine Garagenrampe an der Breitenfurter Straße. Die Garage wird in weiterer Folge über eine Durchfahrt mit der Tiefgarage der Nachbarbebauung in der Walter-Jurmann-Gasse 2C verbunden. Nach Fertigstellung der Nachbarbebauung wird die Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Walter-Jurmann-Gasse 2C verlegt.

Technische Infrastruktur:

Im Erdgeschoß befindet sich eine Trafoanlage, welche die Wohnhausanlage sowie Baulichkeiten auf den Nachbarliegenschaften mit Strom versorgt.

Im Kellergeschoß befindet sich ein Gas-Nahheizwerk der Firma KELAG sowie energietechnische Einrichtungen, welche die Wohnhausanlage im Rahmen eines mit der MA20 entwickelten Energiekonzeptes mit Warmwasser und Heizungsenergie versorgen. Durch das Gas-Nahheizwerk werden diese Wohnhausanlage sowie Baulichkeiten auf den Nachbarliegenschaften mit Warmwasser und Heizenergie versorgt.

Im Rahmen dieses Energiekonzeptes und aufgrund der Erfordernisse der Wiener Bauordnung ist zur Nutzung von Alternativenergien und zur Effizienzsteigerung in der Energieversorgung auch eine Solarthermieanlage am Dach der Wohnhausanlage situiert.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. BAUAUSFÜHRUNG:

1.1 FUNDIERUNG:

- Stahlbetonfundamentplatte in wasserundurchlässiger Ausführung

1.2 KELLERMAUERWERK:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton und/oder Halfertigteilen in Dichtbetonausführung mit Fugen- oder Quellbänder in Arbeits- und Dehnfugen (Wasseraustritt in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich)

1.3 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ:

- Voranstrich und Polymerbitumen - Abdichtungsbahnen

1.4 GESCHOSSMAUERWERK:

- Stahlbetonwände bewehrt oder unbewehrt aus Ortbeton und/oder Halfertigteilen mit Vollwärmeschutz

1.5 ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser, beidseitig beplankt; Ausführung gemäß Anforderungen Schall- und Brandschutz sowie Nutzung (Feuchtraum)

1.6 KAMINE BZW. NOTKAMINE:

- Es kommen keine Kamine bzw. Notkamine zur Ausführung (nicht erforderlich)

1.7 GESCHOSSDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton oder Halfertigteilen

1.8 LOGGIEN - UND BALKONPLATTEN:

- Loggienplatten als Fertigteil- und/oder Ortbetonplatten, thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt, Untersicht gemäß Farbkonzept Architektur

1.9 STIEGENHÄUSER:

- Stahlbeton - Laufplatten aus Ortbeton oder Fertigteilen, elastisch und schallentkoppelt gelagert

1.10 DACHKONSTRUKTION: FLACHDACH

- Umkehrdach mit Gefällebeton, Polymerbitumen-Abdichtungsbahn, extensive und/oder intensive Begrünung. Teilweise höhere Substratschichten gemäß Außenanlagenplan (Bepflanzung) und begehbaren Flächen laut Außenanlagenplan

1.11 DACHKONSTRUKTION: DACH TIEFGARAGE

- Umkehrdach mit Gefällebeton, Polymerbitumen-Abdichtungsbahn, extensive und/oder intensive Begrünung. Teilweise höhere Substratschichten gemäß Außenanlagenplan (Bepflanzung) und begehbaren Flächen lt Außenanlagenplan

1.12 FASSADENGESTALTUNG:

- Außenputz als Vollwärmeschutzfassade und Silikatputz.
- Fassade an der Breitenfurter Straße / Walter-Jurmann-Gasse an den Obergeschoßen:

Vorgesetzte, hinterlüftete Metallfassade, auf Metallunterkonstruktion befestigt, thermisch getrennt.

Bei den Öffnungen der Laubengänge Alukonstruktion beschichtet aus Profilrohren, teilweise Füllung aus Lochblech lt. Gestaltungskonzept Architektur

1.13 INNENWANDPUTZ:

- Wand- und Deckenflächen mit glatter Schalung hergestellt, gespachtelt und/oder Spachtelputz geglättet
- In den Allgemeinbereichen teilweise Wand- und Deckenflächen mit glatter Schalung als Sichtbetonflächen hergestellt

1.14 BALKON- UND LOGGIENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion verzinkt aus Profilrohren, Füllung aus Stabstahl, Oberfläche verzinkt.
- An der Fassade Breitenfurter Straße und Walter-Jurmann-Gasse: Aluminium- / Stahlkonstruktion beschichtet aus Profilrohren, Füllung aus Alu-Lochblech; Stg. 1 und 2, Farbe gemäß Farbkonzept Architektur
- Stahlbetonelemente: Ortbeton und/oder Fertigteile, thermische Trennung von der beheizten Aussenhülle, Oberfläche Beton lt. Farbkonzept Architektur

1.15 STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion mit Formrohrstehern, Füllung aus Flachstahl. Stiege 1 und 2: verzinkte Stahlkonstruktion, Oberfläche verzinkt; Stiege 3,4,5,6: Oberfläche mit Beschichtung, Farbe gemäß Farbkonzept Architektur

1.16 HAUSEINGÄNGE: (Stiegenhauszugänge)

- Portal aus Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Verglasung lt. bauphysikalischen Anforderungen, Überkopfschließer wenn behördl. vorgeschrieben

1.17 AUSSENTÜREN: (Müllraum-, Fahrradabstellraum-, Kinderwagenabstellraumtür etc.)

- Portal als verschweißte Stahlprofilkonstruktion, pulverbeschichtet oder gestrichen

1.18 AUFZÜGE:

- ein Aufzug je Stiege
- Stromzählung des Aufzugs erfolgt über eigenen Zähler
- der Aufzug bei Stiege 3 ist geeignet für den Fahrradtransport

1.19 DACHENTWÄSSERUNG / NIEDERSCHLAGSWÄSSER:

- Flachdachentwässerung über Dacheinläufe und außen- beziehungsweise innenliegende Abfallrohre
- Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys
- Ableitung der Niederschlagswässer gemäß behördlicher Vorgaben über Versickerungsmulden und/oder Retentionsbecken mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal

1.20 ABWASSERBESEITIGUNG:

- Einleitung in den Ortskanal

1.21 Brauchwasserversorgung:

- Öffentliches Wassernetz

2. WOHNUNGEN:

2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Tür- und Fensterkonstruktionen aus Holz/Alu, mit deckendem Anstrichsystem, Isolierverglasung lt. Bauphysik, Farbe gemäß Farbkonzept Architektur. Schalldämmwert und U-Wert lt. Bauphysik
- Innenfensterbank weiß, Außenfensterbank Alu-natur bzw. Alu pulverbeschichtet
- Je Aufenthaltsraum mind. ein Fenster mit Drehkippsbeschlag
- Fenster im Erdgeschoß mit sperrbaren Oliven
- Beschlag Edelstahl satiniert mit Türbeschlag abgestimmt
- Behindertengerechtes Schwellenprofil bei einem Ausgang je Terrasse/Balkon/Loggia

2.2 AUSSENTÜREN:

- Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse, einbruchhemmend WK II, glatte Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche. Stiege 1,2 und Laubengang Stiege 6: Holzzargen, Stiege 3,4,5,6 Stahlzargen
- Oberfläche innen Ral-Farbe weißähnlich, außen Farbe gemäß Farbkonzept Architektur
- Drückergarnitur in Edelstahl; Knauf, Zylinder, Spion, Namensschild in der Türklingel
- Klimaklasse, U-Werte und Schalldämmmaß lt. Bauphysik
- Zarge Farbe gemäß Farbkonzept Architektur

2.3 INNENTÜREN:

- Innentüren aus glatten, einfach gefälzten Türblättern mit Röhrenspan, Folienkante mit weiß-ähnlicher Beschichtung
- Eine Türe, z.B. Wohnzimmer zu Vorraum, mit Glasfüllung aus Sicherheitsglas; gemäß Verwertungsplan
- Stahlzarge Farbe weißähnlich
- Abstimmung der Beschläge mit Beschlägen der Außentüren und Fenster, in Edelstahl, Rosetten unsichtbar befestigt mit Buntbartschloss bzw. im Bad und WC mit Drehriegel
- Bodentürstopper als bewegliche Türpuffer nach Bedarf

2.4 SONNENSCHUTZ, DACHKONSTRUKTION:

- Sonnenschutz als Außenraffstor, elektr. bedienbar, bei allen freifinanzierten Wohnungen (ausgenommen Gartenwohnungen im EG), Farbe gemäß Farbkonzept Architektur
- Sonnenschutz als Rollläden, elektr. bedienbar, bei Gartenwohnungen im EG
- Stahl-Pergola im DG Stg 1 u.2 (Richtung Innenhof) lt. Verkaufsplan, freitragende Stahlkonstruktion. Aufgrund der geringen Belastbarkeit ist eine Montage von jeglichen Gegenständen wie zB Sonnensegel, Wäscheleinen, Schaukeln etc. verboten.

2.5 FUSSBÖDEN:

Wohnräume:	Klebeparkett, geeignet für Fußbodenheizung, mind. 4,5mm Nutzsicht, Eiche natur matt versiegelt, im geraden Riemenverband verlegt, vollflächig verklebt, inkl. Schweizerleisten, z.B. Fa. „Weitzer Strip 45“ oder Gleichwertiges
Schlafräume:	wie Wohnraum
Vor- und Abstellraum:	wie Wohnraum
Innenflur:	wie Wohnraum
Kochnische:	wie Wohnraum
Abstellraum:	wie Wohnraum

Bad: keramische Fliesen: Villeroy & Boch, Crossover, beige matt
Format: 30x60cm,
WC: wie Bad

2.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKON UND TERRASSEN:

- Loggien, Balkone, Terrassen: Betonplatten grau, 50x50cm bzw. WPC-Belag lt. Verkaufsplan

2.7 INNENTREPPEN (WO VORHANDEN):

- Stahlbeton-Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch und schallentkoppelt gelagert
- Trittstufenverkleidung und Setzstufenverkleidung analog dem Bodenbelag, Absturzsicherung mit Holzhandlauf

2.8 WÄNDE UND DECKEN:

- einfarbig wischfest gemalt (weißähnlich)
- Wände im Bad: Keramischer Wandbelag bis Zargenoberkante, Spiegel in Fliesen eingelassen, Größe: ca. 60x90cm über dem Waschbecken
- Wände im WC: Keramischer Wandbelag an der Rückwand des WC bis Oberkante Vormauerung (ca. 120 cm hoch), sonst Sockelfliesen, einfarbig mit abwaschbarer Latexfarbe gemalt (weißähnlich)
- Keramischer Wandbelag: Keramag, 30x60 cm, weißähnlich glänzend, liegend verlegt

2.9 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG / KLIMATISIERUNG:

- Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung – Fussbodenheizung. Heizungsregelung über ein programmierbares Bedienelement im Wohnzimmer und Steuereinheit in allen Aufenthaltsräumen und im Bad. Der Bezug von Heizenergie, Warmwasser und Kaltwasser wird über einen, zwischen Verbraucher und Contractor direkt abgeschlossenen Vertrag, geregelt. Die Verbrauchsmessung erfolgt mittels Durchflußmengenähler (Funkablesung) für Heizung, Warm- und Kaltwasser
- Allgemein: Jede Einheit wird separat abgerechnet; Zugänglichkeit vom Schacht in WC, Bad, Küche oder Abstellraum; (Anordnung der Schachttüren, nach technischen Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung)
- Vorbereitung der Wohnungen im DG für den nachträglichen Einbau einer Raumkühlung mittels Splitgeräten am Dach
- Badezimmerheizkörper als Elektro-Handtuchheizkörper

2.10 SANITÄR - INSTALLATION:

Küche: Aufputzinstallation ohne Geräte
Anschlußmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche mit Spindelventil

Bad: Badewanne ca.180x80 cm, weißähnlich, Stahl-Email, inkl. Wannenträger mit Wannenfüll- und Brausebatterie; Aufputz Wannebatterie, inklusive Handbrause, Duschschauch und Brausestange, Montage bei Übergabe.
Waschbecken, weißähnlich, mit Einlochbatterie; Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine als UP-Installation mit UP-Siphon. Dusche (nur wenn im Plan eingezeichnet); Duschtasse Stahl-Email, weißähnlich, 90x90 cm, Einbauhöhe inkl. Wannenträger ca. 12,0 cm. Einhebel-Brausemischer inklusive Handbrause, Duschschauch und Brausestange - Montage bei Übergabe.

WC: Hänge-WC, Wandtiefspülklosett (weißähnliche Keramikschale) mit WC-Sitz und Deckel sowie integriertem UP-Niederspülkasten mit 2-Mengen Spültechnik.
Handwaschbecken: weißähnlich, mit Einlochbatterie.

Loggia/Terrasse/Garten: 1 Kaltwasseranschluß frostbeständig

2.11 LÜFTUNG:

- Im WC mechanischer Einzelraumlüfter, Unterputz montiert, über Dach geführt, Steuerung über Lichtschalter mit Kontrolllicht und Nachlaufrelais
- In Bad/DU mechanische Einzelraumlüfter, Unterputz montiert, über Dach geführt, über eigenen Ausschalter mit Kontrolllicht und Hygrostatsteuerung geschaltet
- In Wohnzimmer bzw. Zimmer: 1 Stk. Wandlüfter für die Zuluftnachströmung
- Anschlußmöglichkeit für Dunstabzug in der Küche bzw. Kochnische im Einzelrohr.

2.12 ELEKTRO - INSTALLATION:

- Starkstromverteiler, Medienverteiler (Kommunikation), Fußbodenheizungsverteiler, Gegensprechanlagen, Raumthermostate, Deckenauslässe, Wandauslässe, E-Herd Auslass (400 Volt), Rauchmelder mit Longlifebatterie, Schalter, Steckdosen, Wandleuchte (nur außen), Telefon- und Internetauslass (TELEKOM), Satelliten-Auslass gemäß dem Verwertungsplan.
- Schalterprogramm: Siemens Delta weiß
- Installationshöhen, sofern am Verwertungsplan nicht anders angegeben:
die Steckdosen sitzen in der Regel ca. 30 cm hoch,
die Arbeitssteckdosen in den Küchen sitzen ca. 110 cm hoch,
die Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank sitzen ca. 15 cm hoch,
die Steckdosen über den Waschtischen und Handwaschbecken sitzen ca. 110 cm hoch (bzw. lt. Fliesenplan),
die Steckdose für den Dunstabzug sitzt ca. 200 cm hoch.
Einzelschalter sitzen in der Regel auf einer Höhe von ca. 110 cm,
Gegensprechanlage und Raumthermostate sitzen auf ca. 150 cm.
Wandauslässe für Licht über Stiegen sitzen auf ca. 210 cm.
- im Freibereich befindet sich mindestens eine Leuchte an der Außenwand.
- in allen Wohneinheiten ist eine Wohnungssprechstelle Audio vorgesehen.
- bei Maisonetten ist auf beiden Ebenen eine Wohnungssprechstelle Audio vorgesehen.

2.13 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:

- Die Installation erfolgt gemäß Verkaufsplan und Beschreibung Elektro-Installation (s.oben)
- Telekabel: Verkabelung und Anschlussmöglichkeit wird in der vorgesehenen Leerverrohrung durch den Gesamtanbieter hergestellt
- Satellitenanlage: Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist nicht inkludiert) installiert, Verkabelung mit Dose im Wohnzimmer

2.14 GARAGE:

- Eine Fernbedienung (1 Stück je Stellplatz) zur Öffnung des Garagentores (von innen erfolgt die Öffnung induktionsgesteuert, im Notfall händisch bedienbar)

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND LAUBENGÄNGE:

Fußbodenbelag:	Laubgangbereich der Stiege 1,2,6: Betonplatten grau; Stiegenhäuser 1,2,3,4,5,6: Podestplatten, Gänge, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug 30x30 cm, Farbe und Fuge lt. architektonischem Gestaltungs-/Farbkonzept.
Fußabstreifer:	bei Hauseingangstüren: außen Gitterrost, innen Fußabstreifmatte mit Rahmen, in den Bodenbelag integriert
Wand- und Deckenanstrich:	einfärbig wischfest gemalt bzw. Sichtbetonfläche, Farbe laut Farbkonzept, Stg. 1 und 2 Außenwärmemedämmverbundsystem

Fenster::	Portalkonstruktion mit Öffnungsflügel und Isolierverglasung, bzw. Fensterkonstruktionen aus Holz/Alu mit Isolierverglasung, Farbe lt. Material und Farbkonzept, Öffnungsmöglichkeit nach Erfordernis.
Elektroinstallation:	Leuchttaster, Treppenhausautomat, Decken- und/oder Wandbeleuchtung, Steuerung über Bewegungsmelder.

3.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Stiege 1,2: Feinsteinzeug 30x30cm Farbe gemäß Farbkonzept, Stiege 3,4,5,6: Asphaltfeinbeton
Wandbelag/ Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig, mit Emulsionsfarbe wischfest gemalt bzw. Sichtbetonfläche
Einrichtungsgegenstände:	Fahrradklammern
Elektroinstallation:	Decken- und/oder Wandbeleuchtung, Steuerung über Bewegungsmelder

3.3 WASCHSALON:

Heizung.	Fußbodenheizung mit Raumthermostat, Zählung über Allgemein.
Stromzähler:	Subzähler
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach, Zuluft als natürliche Belüftung (Fenster), Abluftleitung für Trockner über Dach
Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug 30x30cm, Farbe gemäß Farbkonzept Architektur
Wände:	Wischfeste Innendispersion, Farbe gemäß Farbkonzept Architektur
Decken:	einfarbig wischfest gemalt, weißähnlich
Elektroinstallation:	Beleuchtung, 1 Steckdose je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner
Sonstige Ausstattung:	Kassiergerät, Bezahlung mittels RFID-Wertkarte oder Blue Code Verrechnungssystem (www.bluecode.com)
Waschkücheneinrichtung:	Gerätesockel 2 Waschschleudervollautomaten 2 Abluft- oder Kondentrockner
Einrichtung je Waschküche:	1 Mehrzweck-Wäschekorb 1 Wäschekorb mit Fahrgestell Sitzmöglichkeiten mit Tisch

3.4 MÜLLRÄUME:

Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach Zuluft als natürliche Belüftung (Brandschutz nach Erforderniss)
Fußbodenbelag:	Gussasphalt
Wände:	abwaschbarer Anstrich
Decken:	einfarbig gemalt, teilw. gedämmt (weiße Vlieskaschierung)
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluss
Wasseranschluß:	Kaltwasseranschluß mit Ausgussbecken
Elektroinstallation:	Beleuchtung
Schutzwinkel:	Pralleisten aus Hartholz Eckschutzwinkel aus Metall ca. 2,0 m hoch

3.5 GEMEINSCHAFTSRAUM:

Heizung:	Fußbodenheizung mit Raumthermostat, Zählung über Allgemein.
Fußbodenbelag:	Linolboden, Farbe gemäß Farbkonzept Architektur.
Wandbelag	
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig wischfest gemalt
Einrichtungsgegenstände:	Miniküche mit Kühlschrank, Spüle, Herdplatte, ohne Dunstabzug
Elektroinstallation:	Deckenbeleuchtung nach Erfordernis, sowie Installationen für Küche und Sanitärräume
Sanitärräume:	Ein WC (behindertengerecht) mit vorgelagertem Waschraum; Wände: Keramischer Wandbelag, 20x20cm an der Rückwand des WC bis Oberkannte Vormauerung (ca. 1,20 m hoch), ansonst einfarbig mit abwaschbarer Latexfarbe gemalt (weißähnlich); Sockelfliesen, Boden: Fliesen Marazzi 30x30cm, SistemB; Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, sowie Rollenhalter u. Bürste mit Halter; ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluß

3.6 GEMEINSCHAFTSRÄUME/ POOL:

POOL Heizung:	Über die Heizzentrale, gespeist durch Solarthermieanlage und Gas-Nahheizwerk
Bodenbelag:	Betonplatten grau
Elektroinstallation:	Elektroanschlüsse lt. Planung Pooltechnik
Außenbeleuchtung:	lt. Planung Beleuchtungskonzept
Sanitärräume:	Zwei WC´s sowie eine Umkleidekabine im 7. OG. Ein „Erste Hilfe Raum“ bei Stiege 4 am Dach. Eine Außendusche befindet sich im Poolbereich
POOL:	ca. 5m x 13m, Wassertiefe ca. 1,4m, Desinfektion mittels Chlorzugabe

4. KELLERRÄUME:

Generell erhalten Kellerräume ohne Fenster eine statische Abluft

4.1 PARTEIENKELLER UND GÄNGE:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Schalreine, entgratete Betonoberfläche, weiße Dispersionsfarbe
Lüftung:	Natürliche Querentlüftung
Trennwände:	Metalltrennwände raumhoch, Türen mit Drückergarnitur, Profilzylinder und Nummernschild
Elektroinstallation:	Aufputz- und/oder Feuchtraum-Anbauleuchte, Steuerung über Lichtschalter oder Bewegungsmelder; Stromzählung über allg. Zähler zur Aufteilung der Stromkosten über Nutzwerte

4.2 HEIZRAUM, FERNWÄRME-UMFORMERRAUM:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Schalreine, entgratete Betonoberfläche, weiße Dispersionsfarbe
Lüftung:	Natürliche Belüftung

Elektroinstallation: Beleuchtungen mit Schaltstellen, 1 Steckdose
Bodenablauf: Siphon mit Geruchsverschluß
Wasseranschluß: Kaltwasseranschluß mit Ausgussbecken

4.3 HAUSTECHNIKRÄUME:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken: Schalreine, entgratete Betonoberfläche, weiße Dispersionsfarbe
Lüftung: Natürliche Belüftung
Sonstige Ausstattung: Gully (Räume mit Heiztechnik, Wasserspeicher)

5. GARAGEN:

Fußbodenbelag: Beschichtung, Einfahrtsrampe Asphaltbeton
Wände: Schalreine, entgratete Betonoberfläche, weiße Dispersionsfarbe mit grauem Sockelanstrich ca. 60 cm hoch
Säulen und Scheibenköpfe im fahrbaren Bereich mit Signalfarbe
Decken: Deckendämmung entsprechend Bauphysik ohne Anstrich (weiße Vlieskaschierung), teilweise weiße Dispersionsfarbe auf Betonoberfläche
Garagentor: Getrenntes Ein- und Ausfahrtstor mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung inkl. Fernbedienung (1 Stk. je Stellplatz). Öffnung von innen erfolgt über eine Induktionsschleife oder Bewegungsmelder, im Notfall manuell zu öffnen
Lüftung: Natürliche Be- und Entlüftung über Luftbrunnen und Lüftungsöffnungen; Zuluftbereich unterhalb der Fenster des Kindergartens; über die Brandmeldeanlage brandfallgesteuerte Klappe, Öffnung nur im Bedarfsfall
Kennzeichnung: der Stellplätze an Boden oder Wand
Elektroinstallation: CO- und Brandmeldeanlage nach Vorschrift
Anbauleuchten mit Leuchttaster oder Bewegungsmelder nach Bedarf, Notbeleuchtung
Sonstige Ausstattung: Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben und Abdeckung in Fahrbahnmittle

5.1 GARAGENSCHLEUSEN:

Fußbodenbelag: Keramischer Belag wie Stiegenhäuser
Wände und Decken: Schalreine, entgratete Betonoberfläche, weiße Dispersionsfarbe
Lüftung: Natürliche Belüftung lt. Vorschrift
Elektroinstallation: Aufputzinstallation, Deckenleuchten mit Bewegungsmelder
Türen: Brandschutztüren aus Stahl, beschichtet oder lackiert inkl. Systembeschlag und Oberkopftürschließer

6. AUSSENANLAGEN:

6.1 GEHSTEIGE, WEGE, STRASSEN UND ABSTELLPLÄTZE:

Zufahrtsstraßen:	Asphaltmischbelag
Wege und Plätze:	Asphaltmischbelag / Betonplatten / Beton-Verbundsteine
Traufenfplaster:	Betonplatten / Grobschotter

6.2 KINDERSPIELPLÄTZE:

- Kleinkinderspielplatz im allgemein zugänglichen Innenhof, Einrichtungsgegenstände: gem. Freiraumkonzept bzw. entsprechend den behördlich. Vorschriften

6.3 URBAN GARDENING :

- 5 Hochbeete auf der Dachterrasse, Zugang über Stiege 2
- zugeordnete Sanitärräume: ein WC im Bereich der Stiege 2

6.4 EINFRIEDUNG:

- Eigengärten eingezäunt mit Stabilgitterzaun, versperrbare Zauntüre, Lage gemäß Verwertungsplan

6.5 WASSERANSCHLÜSSE:

- Für den Allgemeinbereich: Selbstentleerende Zapfstellen, in den Außenanlagen im zur Außenanlagenpflege erforderlichen Ausmaß, laut Freiraumkonzept.

6.6 MOBILIAR:

- Sitzmöbel (lt. Freiraumkonzept): Betonfertigteile (ohne Beleuchtung)

6.7 AUSSENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenbeleuchtung lt. Planung Beleuchtungskonzept.
- Beleuchtung der Freiflächen mittels Mast- und/oder Wandleuchten. Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

7. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:

7.1 FEUERLÖSCHER:

- An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen sind gemäß Vorschrift der Behörde für die Bekämpfung von Flüssigkeitsbränden Handfeuerlöscher zu montieren.

7.2 BESCHRIFTUNG:

- Anschlagtafeln und Hausordnung je Stiegenhaus
- Beschriftung der Bauteile, Stiegen, Stockwerke und Wohnungseinheiten sowie Raumbezeichnung von Allgemeinräumen, Ausführung laut Gestaltungskonzept Architektur

Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2 Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Abweichungen

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer / Mieter zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.

- bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3% (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 10 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör)
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.