

# BAU- UND AUSSTATTUNGS BESCHREIBUNG

Zwerngasse 49  
1170 Wien



# Inhalt

## 01

### PROJEKT

Projektbeschreibung	1
Erschließung / Infrastruktur	1
Eckdaten	1
Projektteam	2

## 02

### VER- UND ENTSORGUNG

Strom- Multimediasversorgung	3
Wasserver- und -entsorgung	3
Nachhaltige Wärme- und Kälteversorgung	3

## 03

### BAUWEISE UND KONSTRUKTION

Konstruktion	4
Fassade	5
Geländer	5
Dachaufbauten	5

## 04

### ALLGEMEIN BEREICHE

Oberflächen	6
Türen und Toranlagen	6
Eingangsbereich	7

Beleuchtung	7
Aufzug	7
E-Tankstelle	8
Außenanlagen	8

# 05

## WOHNUNGEN

Oberflächen	10
Türen	12
Transparente Gebäudehülle	12
Sanitäre Einrichtungsgegenstände	13
Technische Gebäudeausrüstung	16
Elektroinstallationen	17
Medienverkabelung	21
Freiflächengestaltung	21
Einlagerungsraum	21

# 06

## ÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE

Ausstattungsänderung	23
Sonderwünsche	23

# 07

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Ausführung	24
Plandarstellungen	24
Betreten der Baustelle	25
Einbaumöbel / Übergabe	25

**Hier will  
ich leben.**

# 01 PROJEKT

## Projektbeschreibung

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk werden auf nahezu 3.000m<sup>2</sup> zwei viergeschossige Wohngebäude mit 22 Wohnungen auf höchstem Niveau realisiert. Die Wohnhausanlage besticht durch die Ausrichtung nach Süden, ihre unmittelbare Nähe zu den Wiener Weinbergen und dem Schafberg sowie der hainartigen Nachbarschaft. Durch das architektonisch anspruchsvolle Konzept sind großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten eine Standardausstattung. Diese werden mit auf dem Grundstück befindlichen allgemeinen Grünflächen für die Benutzung der Eigentümer abgerundet. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 62m<sup>2</sup> bis 144m<sup>2</sup> und profitieren alle von großzügigen Glasflächen. Bei der Ausstattung der Wohneinheiten wird besonderer Wert auf Exklusivität, zukunftsorientierte Technik und hohe Lebensqualität gelegt.

## Erschließung / Infrastruktur

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der fußläufig erreichbaren Straßenbahnlinie 43 – Station Himmelmutterweg gegeben. Durch den Bau der neuen Linie U5 gelangt man künftig noch schneller in das Zentrum Wiens.

Mit Zugängen von der Zwerngasse 49 und Seemüllergasse 7 sind beide Bauteile komfortabel barrierefrei erreichbar und durch die Tiefgarage in den Untergeschossen verbunden. Über die Garageneinfahrt in der Zwerngasse gelangt man zu den 30 Stellplätzen, wovon 3 behindertengerecht konzipiert sind. Je Haus befinden sich in den Untergeschossen bzw. im Erdgeschoss neben den Haustechnikräumen und Einlagerungsräumen auch die Fahrradabstellräume und Kinderwagenabstellräume. Weiters erhalten beide Wohngebäude einen Stiegenabgang in die Untergeschosse oder sind bequem über die hochwertigen Personenaufzüge erreichbar. Die beiden Müllräume befinden sich im Freibereich direkt neben den Zugängen.

## Eckdaten

Adresse:	Zwerngasse 49 / Seemüllergasse 7   1170 Wien
Katastralgemeinde:	01401 Dornbach
Einlagezahl:	569
Anzahl der Wohnungen:	22
Anzahl der TG-Stellplätze:	
KFZ:	30
Motorrad:	6
Haus 1:	HWB: 34 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE: 0,73
Haus 2:	HWB: 37 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE: 0,78

## **Projektteam**

### **Beratung und Verkauf**

Lena Höhn, MSc (WU)  
ImRaum Immobilien GmbH  
Lehárgasse 11/1/8 | 1060 Wien  
T.: +43 664 8810 1154  
E.: lh@imraum.at

### **Treuhänder**

HULE | BACHMAYR-HEYDA | NORDBERG  
Rechtsanwälte GmbH  
Franz-Josefs-Kai 47 (k47) | 1010 Wien  
T.: +43 1 5323532-0  
E.: office@hbn-legal.at

### **Bauträger**

WRW Projekt ZSG GmbH  
Maria-Theresia-Straße 41 | 4600 Wels

### **Planer**

ImRaum Immobilien GmbH  
Lehárgasse 11/1/8 | 1060 Wien

### **Einreichplanung**

Albert Wimmer ZT-GmbH  
Flachgasse 53 | 1150 Wien

# 02 VER- UND ENTSORGUNG

## **Strom- Multimediaversorgung**

Das Objekt wird über das Stromnetz der Wiener Netze versorgt.

Der Stromverbrauch jeder Wohnung wird separat gezählt und direkt verrechnet. Der Zähler befindet sich in den Elektroräumen im Untergeschoss.

Das Gebäude wird an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen, wodurch jede Wohnung eine Internet-/Telefon-Anschlussmöglichkeit (A1 und Magenta) hat.

## **Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Wien gewährleistet.

Für jede Wohnung wird mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung die Verbrauchsmessung festgestellt.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Straßen- Mischwassersystem.

## **Nachhaltige Wärme- und Kälteversorgung**

Die Wohnungen werden mit einem hocheffizienten alternativen Energie-System geheizt und gekühlt. Dazu wird eine Luft- Wasser- Wärmepumpe in Split- Bauweise eingesetzt. Die haustechnischen Anlagen werden im Untergeschoss und am Dach von Haus 1 situiert.

Zur Optimierung des Jahreswirkungsgrads der Wärmepumpe erfolgt die Warmwasseraufbereitung dezentral in jeder Wohnung.

Die Verbrauchsmessung erfolgt für jede Wohnung mittels Hybrid Wärme-Kältemengenähler mit Fernablesung.

# 03

## BAUWEISE UND KONSTRUKTION

### Konstruktion

#### Fundament

Ausreichend dimensionierte und wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte, tlw. auf Bohrpfählen aufgelagert

#### Tragende Wände

Stahlbetonwandscheiben mit Wandstärken von 18cm bis 25cm  
Erdberührte Außenwände werden dem Stand der Technik entsprechend abgedichtet

#### Decken

Stahlbetonbauweise nach den statischen Vorgaben  
Aufbauten werden mit schwimmendem Estrich ausgeführt  
Balkonplatten werden durch Isokörbe thermisch getrennt

#### Stiegen

Stahlbeton- oder Betonfertigteiltbauweise; Stiegen werden dauerelastisch entkoppelt, Podeste werden mit schwimmendem Estrich ausgeführt

#### Wohnungstrennwände

In tragender Ausführung aus Stahlbeton mit den erforderlichen Vorsatzschalen für Installationen, Wärme- und Schallschutz.  
Nichttragende Ausführung aus mehrfach beplankten, mehrschaligen Trockenbau- Wandsystemen; Wandstärke mind. 21,5cm

#### Nicht tragende Wände

Doppelt beplankte Trockenbau- Wandsysteme; Wandstärke je nach Erfordernis zwischen 10cm bis 15cm

#### Vorsatzschalen

Als Installationsebene: Es werden zusätzlich doppelt beplankte Trockenbau-Vorsatzschalensystem mit Wandstärken nach Erfordernis (7,5cm bis 12,5cm) ausgeführt

Als Schall- und Wärmeschutz: Tragende Wohnungs- bzw. Stiegenhaus-Trennwände werden einseitig aus bauphysikalischen Gründen zusätzlich mit einer 7,5cm Trockenbau- Vorsatzschale verkleidet



## **Fassade**

Die Fassaden beider Häuser werden mit einem 16cm starken Wärmedämmverbundsystem versehen. Der 1,5mm Putz wird gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Die Regenfallrohre samt Einlaufkästen werden sichtbar an der Fassade befestigt.

## **Geländer**

Stiegenhausgeländer werden als Schlosserkonstruktion mit Lochblechfüllung in beschichtetem Stahl und Handläufe in Edelstahl ausgeführt.

## **Dachaufbauten**

Die wärmegeämmten Flachdächer werden extensiv oder intensiv begrünt und teilweise bekiest ausgeführt. Der Aufbau erfolgt als Umkehr-, Warm- oder Duodachausführung gem. Bauphysik. Schrägdächer werden mit einer hinterlüfteten Blechdeckung ausgeführt.

# 04 ALLGEMEIN BEREICHE

## Oberflächen

### Garage, Rampe

Boden:	Asphalt mit Verdunstungsrinnen und Stellplatzmarkierungen
Wände:	Betonoberfläche
Decke:	Betonoberfläche oder Kellerdeckendämmung

### Stiegenhaus, Gang, Schleuse

Boden:	Feinsteinzeug Format 30x60cm gemäß architektonischem Konzept Stiegen: An- und Austrittsstufe als farblich differenzierter Kontraststreifen
Wände:	Gespachtelt, Malerei weiß, wischfest
Decke:	Gespachtelt, Malerei weiß

### Technik, Einlagerungsraum, Fahrrad, Kinderwagen, Lager

Boden:	Estrich versiegelt
Wände:	Betonoberfläche
Decke:	Betonoberfläche oder Kellerdeckendämmung

## Türen und Toranlagen

### Kellertüren

Stahlblechtüren, Oberfläche weiß, den Bandschutzanforderungen entsprechend

### Hauseingangstüren

Alu- Glas Konstruktionen entsprechend dem architektonischen Konzept

### Garagentor

Die einspurige Ein- und Ausfahrt ist mit einem vollautomatischen, ampelgeregelten Garagentor ausgestattet. Je Garagenstellplatz wird ein Handsender übergeben.

### Schließanlage

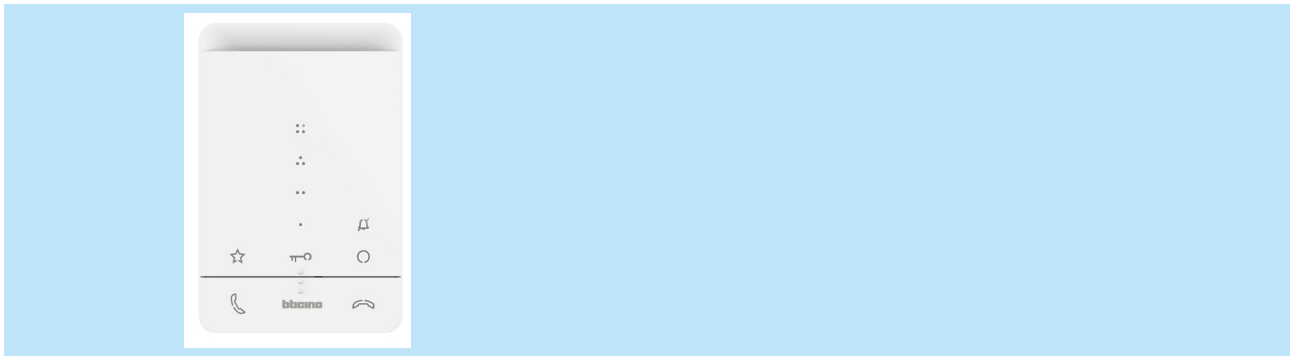
Es gibt eine zentrale Schließanlage in welcher u.a. die Wohnungseingangstüre, die Brieffachanlage und der Einlagerungsraum je Wohneinheit gleichsperrig sind. Die Wohnungseingangstüre ist beidseitig sperrbar. Jede Top erhält 5 Schlüssel.

## Eingangsbereich

### Gegensprechanlage

Jeder Haupteingang wird mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die Audio- Innensprechstelle befindet sich in jeder Wohnung im Vorraum.

Gegen Aufpreis kann eine Video- Innensprechstellen, zur visuellen Erkennung der Gäste beim Haupteingang, ausgeführt werden.



### Brieffachanlage

Je Haus werden die Brieffachanlage und die Postempfangsboxen beim jeweiligen Haupteingang situiert.

### Digitales schwarzes Brett

Je Haupteingang ist im Eingangsbereich ein digitales Schwarzes Brett geplant. Es soll die Bewohner über aktuelle Themen informieren und die Kommunikation mit der Hausverwaltung vereinfachen.

## Beleuchtung

Die allgemein nutzbaren Flächen werden mit entsprechenden Beleuchtungskörpern gem. dem architektonischen Konzept gestaltet. Die Schaltung der allgemeinen Beleuchtung im Haus erfolgt über Bewegungsmelder.

## Aufzug

Die beiden Aufzüge der Fa. Schindler sind zentral in den Stiegenhäusern integriert und verbinden die Kellergeschosse mit den Wohngeschossen. Um ein sicheres Verlassen des Aufzugs bei Stromausfall zu gewährleisten, wird der Aufzug außerdem mit einer Batterie- Backup- Stromversorgung ausgestattet. Dadurch hält der Aufzug bei einem Stromausfall (z.B. Black Out) automatisch in der nächsten Etage und öffnet die Türe.

Die Aufzugskabine ist barrierefrei und ins architektonische Farbkonzept integriert. Der Bodenbelag wird wie in den Stiegenhäusern ausgeführt. Förderkapazität: 8 Personen, max. 630kg

## **E-Tankstelle (KFZ und Motorrad)**

Gegen Aufpreis gibt es die Möglichkeit eine begrenzte Anzahl an E- Ladestationen zu erwerben. Es wird zwischen beschleunigtem (Wallbox bis 11 kW) und normalem Laden (versperrbare Steckdose mit 3,7 kW) differenziert.

Die erworbene E- Ladestation steht dem Eigentümer zur ausschließlichen Eigennutzung zur Verfügung und wird über den jeweiligen Wohnungszähler direkt abgerechnet.

## **Außenanlagen**

### **Außenanlagen**

Befestigte Wege bis zu den Haupteingängen werden asphaltiert oder mit Platten belegt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß architektonischem Konzept und beinhaltet sowohl Ersatzpflanzungen als auch Bepflanzungen gem. Nachbarschaftsvereinbarungen.

Die Einzäunung des Grundstückes an den Grundgrenzen erfolgt mittels Maschendraht-, Doppelstabmattenzaun oder Stützmauern. Dem Geländeverlauf entsprechend wird der Zaun teilweise auf Stützmauern montiert.

Die Außenbeleuchtung in den Gehwegbereichen, den Allgemeinflächen und bei den Spielplätzen wird mittels Poller-, Wand- bzw. Deckenleuchten in ausreichender Anzahl und gem. architektonischem Konzept ausgestattet. Die Bedienung erfolgt über eine Dämmerungsschaltung mit Zeitschaltuhr.

### **Kinderspielplatz**

Jedes der Häuser erhält einen mit Spielgeräten ausgestatteten Kleinkinderspielplatz.

### **Müllplatz**

Die Müllplätze befinden sich bei den jeweiligen Straßenzugängen. Sie werden als teilweise begrünte Pergola ausgeführt.

**Hier will  
ich leben.**

# 05 WOHNUNGEN

## Oberflächen

### Wohnen, Wohnküche, Küche, Zimmer, Gänge, Vorraum, Büro, Garderobe

Boden: Fertigklebeparkett Scheucher, 1-Stab Eiche Astig, Farbe: Perla, Nutzschrift mind. 2,4mm; Oberfläche matt versiegelt; Dimension ca. 1800x140x9,8mm. Sockelleiste weiß 60mm. Weitere Farben gegen Aufpreis möglich.  
Vor Terrassen- oder Balkontüren wird tlw. eine Vorlegestufe analog dem Bodenbelag ausgeführt.



Wände: Gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß, Oberflächengüte Q2 (NAK3)

Decke: Gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß, Oberflächengüte Q2 (NAK3)  
Vorraum und Gang tlw. mit abgehängter Decke

### Bad, WC

Boden: Feinsteinzeug Marazzi Konzept, Format 30x60cm R10/B; Standardfarbe: Beige.  
Weitere Farben gegen Aufpreis möglich.

Die Verlegerichtung im Drittelverband ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.  
Materialübergänge im Türschwellerbereich werden mit Trennschienen ausgeführt.



Wände: Fliesenbelag Marazzi United, Format 30x60cm; Farbe: Snow

Verlegung umlaufend im Kreuzverband, raumhoch  
Die Verkleidung der Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Kompaktplatte.

An der Rückwand bei Einzel- oder Doppelwaschtischen bzw. beim Handwaschbecken wird ab ca. 1,20m Höhe auf Waschtischbreite ein Spiegel bis Zargenoberkante flächenbündig mit dem Fliesenbelag geklebt.

Sämtliche Baukörperanschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Silikonfugen nach Erfordernis ausgeführt. In den Nassbereichen erfolgt eine den gültigen Normen entsprechende Alterantivabdichtung unter den Belägen.



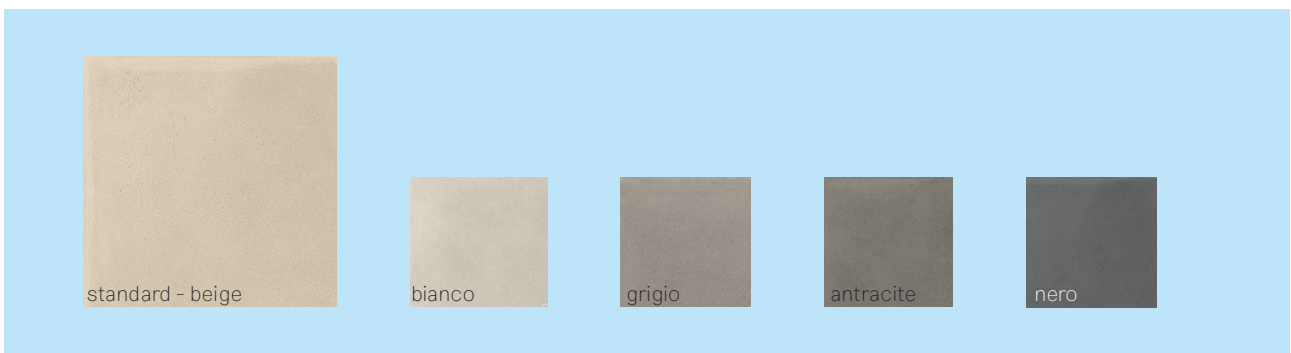
Decke: abgehängte Decken gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß, Oberflächengüte Q2 (NAK3)

### Abstellraum

Boden: Feinsteinzeug Marazzi Konzept, Format 30x60cm R10/B; Standardfarbe: Beige. Weitere Farben gegen Aufpreis möglich.

Die Verlegerichtung im Drittelverband ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Materialübergänge im Türschwellenbereich werden mit Trennschienen ausgeführt.



Wände: Gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß, Oberflächengüte Q2 (NAK3)  
Sockelleiste 60mm aus dem Bodenbelag geschnitten

Decke: gemalt mit Innendispersionsfarbe, weiß, Oberflächengüte Q2 (NAK3),  
tlw. mit abgehängter Decke

### **Balkone, Terrassen und Gartenterrassen**

Lasselsberger KAAMOS Outdoor 60x60cm, Farbe: ivory rett. R11/B



## **Türen**

### **Wohnungseingangstüre**

Die Wohnungseingangstüren 90/210cm werden als Umfassungszarge mit doppelt gefälztem Türblatt in Holzbauweise, Farbe weiß, Bänder sichtbar und einem Türschild mit Spion ausgeführt. Objektbeschlag Edelstahl mit Langschild als Sicherheitsbeschlag.

### **Innentüren**

Zur Ausführung kommen weiß gefälzte Röhrenspantüren 80/210cm mit weißen Holzumfassungszargen. Die Bänder sind sichtbar. Der Objektbeschlag ist aus Edelstahl mit Rundrosetten und Bundbartschloss.

Im Bad und WC wird ein Sanitärbeschlag mit rot-weiß Scheibe ausgeführt.

## **Transparente Gebäudehülle**

### **Fenster/ Fenstertüren**

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff-Fenster weiß mit Alu-Deckschale außen in Farbe gem. architektonischem Konzept ausgeführt. Die Fenster haben eine 3-fach-Verglasung. Die Griffbeschläge werden als Objektbeschläge ausgeführt.

Die Fensterbänke innen sind weiß, außen Alu pulverbeschichtet in Farbe laut architektonischem Konzept.

Französische Fenster erhalten eine Absturzsicherung aus Verbund-Sicherheitsglas.



## Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren werden mit elektrisch bedienbaren Außen- Raffstores ausgestattet, welche in das Smart- Home- System eingebunden sind. Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept.

Die AUF- AB Bedienung erfolgt standardmäßig raumweise manuell mittels Loxone Touch Taster. Wurde seitens Wohnungseigentümer ein Telekommunikationsanbieter beauftragt und es besteht somit ein aufrechtes W-Lan Netzwerk, kann in der Loxone App die manuelle Steuerung betrieben bzw. ein smarterer Automatikbetrieb programmiert werden.

## Einbruchschutz Gartenwohnungen

Sämtliche Wohnungen mit Eigengarten erhalten eine Vorbereitung für eine Alarmanlage. Die Ausstattung umfasst eine Leerdose für ein mögliches Bedienteil bei der Wohnungseingangstüre, sowie werkseitig vorgerichtete Reedkontakte in den Fenstern, Fenstertüren und der Wohnungseingangstüre (Verschlussüberwachung). Die entsprechende Leerverrohrung wird in den Abstellraum geführt, in welchem die mögliche Alarmzentrale angeschlossen werden kann.

## Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die Ausstattungsbespielung der Bäder und Wc´s sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

### Bad

Waschtisch: Einzelwaschtisch 600x500mm oder Doppelwaschtisch (mit einem Becken) 1200x500mm Laufen Pro S mit Unterbauschrank Base (2 Laden)

Armatur: Laufen Citypro, Ausladung 140mm



Badewanne: Kaldewei Cayono Duo, Auslauf mittig, 1700x750mm

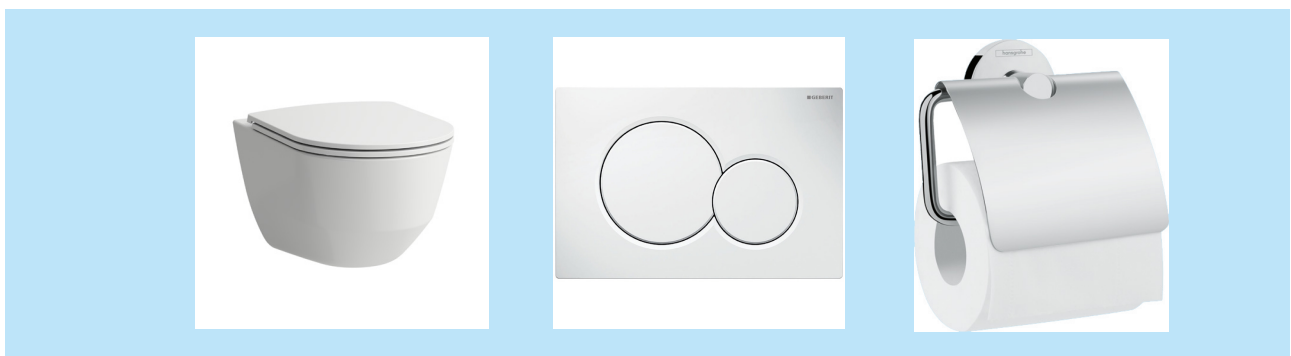
Armatur: Laufen Citypro Thermostatischer Aufputz- Bademischer mit Umsteller für 2 Verbraucher, chrom mit Brauseset oder Wandhalterung Laufen Mytwin 120 2-teilige Badewannen-Trennwand Baduscho S3000 chrom gegen Aufpreis



Duschtasse: Kaldewei Cayonoplan extraflach  
 Armatur: Laufen Citypro Thermostatischer Showerstation, Regenbrause D200mm, chrom mit Handbrause Laufen Mytwin 120  
 Duschtrennwand aus Glas mit oder ohne Türe gem. Verkaufsplan



Toilette: Laufen Pro spülrandlos, verdeckte Befestigung, Tiefspüler  
 WC- Sitz mit Deckel Laufen Pro slim mit Soft Close, abnehmbar  
 inkl. Rollenhalter Hansgrohe Logis chrom  
 Betätigungsplatte Geberit Sigma 01 weiß



Handtuchheizkörper:

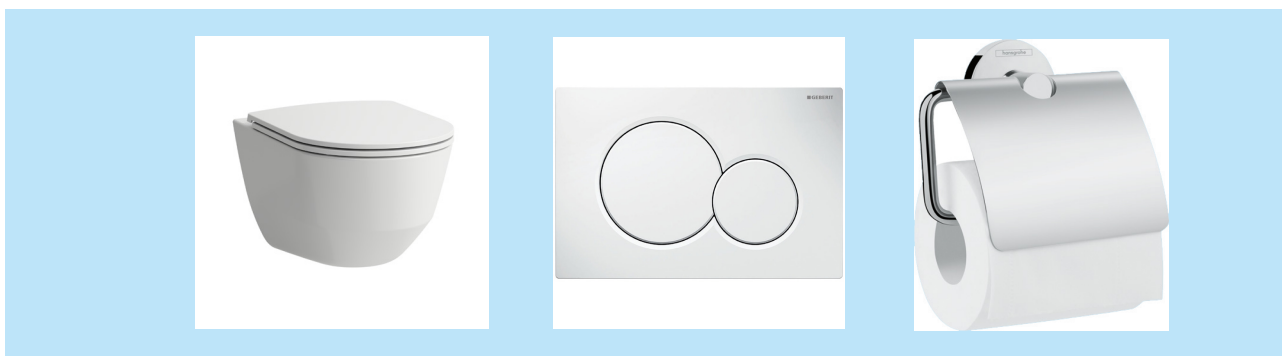
Sprossenheizkörper Zehnder Zeno, weiß 1258x600mm, elektrisch betrieben mit Heizstab DBM



## WC

Toilette:

Laufen Pro spülrandlos, verdeckte Befestigung, Tiefspüler  
WC - Sitz mit Deckel Laufen Pro slim mit Soft Close, abnehmbar  
inkl. Rollenhalter Hansgrohe Logis chrom  
Betätigungsplatte Geberit Sigma 01 weiß



Handwaschbecken:

Handwaschbecken Laufen Pro S, asymmetrisch rechts oder links

Armatur:

Laufen Citypro, Ausladung 110mm



### **Anschluss Waschmaschine/ Wäschetrockner**

Der Anschluss wird im Bad, WC oder im Abstellraum vorgesehen. Die Lage ist im Verkaufsplan definiert.

### **Balkon/ Terrasse/ Gartenterrasse**

Es wird eine frostsichere selbstentleerende Wasserentnahmestelle (Kemperventil) je Freifläche ausgeführt.

## **Technische Gebäudeausrüstung**

### **Heizung**

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Wohnungen und in den Dachgeschosswohnungen zusätzlich über die Bauteilaktivierung in der Geschossdecke. In den Bädern befinden sich zusätzlich noch elektrisch betriebene Sprossenheizkörper (mit E-Patrone). Die Fußbodenheizungsverteiler sind im Vorraum oder Abstellraum situiert. Von Bohrungen in den Estrich wird, bedingt durch die vollflächig verlegte Fußbodenheizung, generell abgeraten.

### **Kühlung**

Jeder Wohnungsnutzer kann zwischen Heiz- und Kühlbetrieb in seiner Wohnung individuell wählen. Die Kühlung der Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizkreise und wird in den Dachgeschosswohnungen von einer bauteilaktivierten Deckenkühlung unterstützt.

Dachgeschosswohnungen:

Die Deckenbelegung mit Kühlkreisen erfolgt raumweise in allen Aufenthaltsräumen. Die Kühlkreisverteiler werden in Deckennähe im Vorraum oder Abstellraum eingebaut.

Es wird eine spezielle Regelung mit integrierter Messung der Luftfeuchtigkeit und der Taupunktüberwachung an zumindest einem Punkt in jeder Wohnung vorgesehen. Bei Gefahr von Kondensatbildung wird der Kühlwasserdurchfluss gestoppt.

Durch die in der Decke eingelegten Kühlschläuche ist bei der Herstellung von Bohrlöchern an der Deckenunterseite die maximale Bohrtiefe von 30mm zu beachten.

Durch das bauteilaktivierte Heiz- und Kühlsystem wird darauf hingewiesen, dass Temperaturveränderungen erst innerhalb von ca. 12 Stunden wahrnehmbar sind

### **Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral in jeder Wohnung über elektrisch betriebene, wandhängende Flachspeicher.

Der Warmwasserspeicher wird, wenn möglich, hinter dem WC situiert.

### **Lüftung**

Bad: Bei Bädern ohne Fenster erfolgt die Entlüftung mechanisch über einen hygrostatisch gesteuerten Einzellüfter, welcher zusätzlich über den Loxone Touch Taster bedient werden kann. Bäder mit Fenster werden natürlich belüftet.

WC: Die Entlüftung erfolgt mechanisch über einen Einzellüfter, der mit Betätigung des Lichttasters über ein Nachlaufrelais eingeschaltet wird. Befindet sich der Waschmaschinen/ Wäschetrockner Anschluss im WC, wird ein mechanischer Einzellüfter, welcher mit einem Schalter betätigt wird, ausgeführt. WC's mit Fenster werden natürlich belüftet.

Abstellraum: Wenn die Planung den Waschmaschinen/ Wäschetrockner- Anschluss im Abstellraum vorsieht, wird dieser mit einem mechanischem Einzellüfter ausgestattet. Die Betätigung erfolgt mittels Schalter.

## Elektroinstallationen

### Smart-Home-System

Die Wohnung wird mit einem intelligenten Hausautomationssystem der Firma Loxone zur smarten Bedienung wie folgt ausgestattet:

- der Beschattung,
- der Heizungs- und Kühlungssteuerung
- sowie dem Licht

Mit dem Loxone Touch Taster erhält man ein kompaktes Bedienelement mit insgesamt fünf Tastpunkten. Die Standardprogrammierung sieht die raumweise Bedienung der Beschattung und Beleuchtung vor. Bei der Wohnungseingangstüre kann über den Loxone Touch Taster die gesamte Beleuchtung abgedreht und die Beschattung in den Automatikmodus geschaltet werden.

Durch den im Taster integrierten Temperatur- und Feuchtigkeitssensor wird die SOLL Raumtemperatur hinterlegt. Wurde seitens Wohnungseigentümer ein Telekommunikationsanbieter beauftragt und es besteht somit ein aufrechtes W-Lan Netzwerk, kann in der Loxone App die SOLL Raumtemperatur manuell verändert bzw. ein automatisches Wochenprogramm festgelegt werden.

Die Loxone App kann bequem auf das Device Ihrer Wahl z.B. Handy oder Tablet geladen werden. Gegen Aufpreis kann über eine vorgerichtete Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer ein stationäres Bedientableau mit Wandhalterung ausgeführt werden.

### Stromverteiler

Die Anzahl der Stromkreise für Schukodosen, Licht und Sonnenschutz wird der Größe der Wohnung angepasst. Folgende Stromkreise werden separat geführt:

- E-Herd inkl. Backrohr
- Geschirrspüler
- Kühlschrank, Dunstabzug, Arbeitssteckdosen Küche und Mikrowelle
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Heizung über Fußbodenheizungsverteiler
- Sprossenheizkörper
- 1. und 2.DG- Wohnungen: Kühlung über Deckenkühlungsverteiler mit Taupunktregelung
- Elektrowarmwasseraufbereitung
- Steckdose und Beleuchtung Einlagerungsraum
- E- Tankstelle (falls vorhanden)

## Wohnungsinstallationen

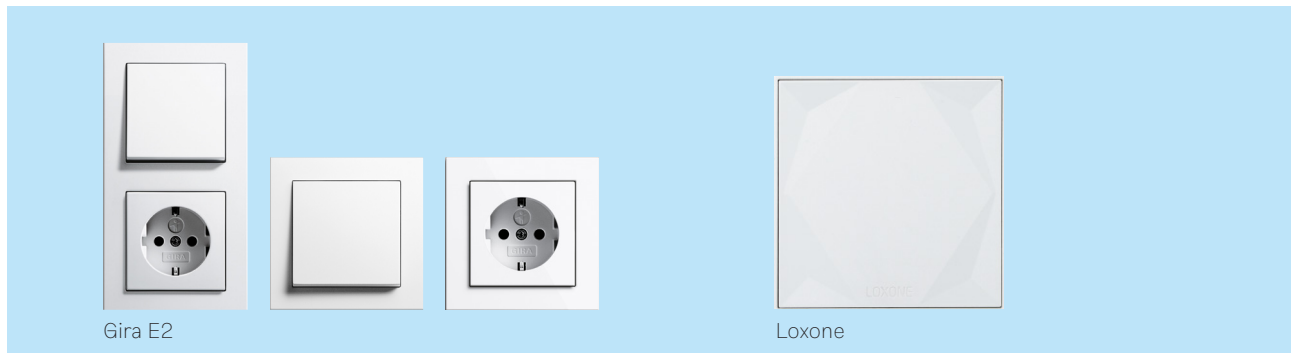
Die Anzahl der Lichtauslässe, Smarten Tastern, Tastern und Schaltern etc. je Raum sind nachstehend zu entnehmen.

### Schalterprogramm

Smarter Taster: Loxone Touch Taster weiß

Taster / Schalter und

Rahmen Programm: Gira E2 reinweiß glänzend (Einfach- oder Doppelwippe)



### Vorraum

- 1 Stk. Smarter Taster ( bei der Wohnungseingangstür)
- x Stk. Taster (nach Erfordernis)
- 1-2 Stk. Deckenlichtauslässe (angemessen der Raumkonfiguration)
- 1-2 Stk. 1- fache Steckdose
- 1 Stk. UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
- 1 Stk. Audio -Innensprechstelle
- 2 Stk. UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom und Schwachstrom, tlw. im Abstellraum oder Gang)
- 1 Stk. Home-Rauchmelder, batteriebetrieben
- 1 Stk. Leerdose für ein mögliches Bedienteil einer Alarmanlage (nur bei Gartenwohnungen)

### Gang

- x Stk. Taster (nach Erfordernis)
- 1-2 Stk. Deckenlichtauslässe (angemessen der Raumkonfiguration)
- 1-2 Stk. 1- fache Steckdose
- 1 Stk. Home-Rauchmelder, batteriebetrieben

### WC

- 1 Stk. Schalter oder Smarter Taster (wenn WC mit Fenster)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Nachlaufrelais (wenn WC ohne Fenster)
- 1 Stk. 2- fache Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, sowie mechanische Abluft mit eigenem Ausschalter mit Kontrolllicht (wenn Gerät im Verkaufsplan dargestellt ist, dann keine Ausführung im Bad und AR)

### **Abstellraum**

- 1 Stk. Schalter oder Smarter Taster (wenn AR mit Fenster)
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. 2- fache Steckdose
- 1 Stk. 2- fache Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, sowie mechanische Abluft mit eigenem Ausschalter mit Kontrolllicht (wenn Gerät im Verkaufsplan dargestellt ist, dann keine Ausführung im Bad und WC)
- 1 Stk. Leerdose für eine mögliche Alarmzentrale (nur bei Gartenwohnungen)

### **Garderobe**

- 1 Stk. Schalter
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. 1- fache Steckdose

### **Bad**

- 1 Stk. Smarter Taster
- 2-4 Stk. Deckeneinbauspots (angemessen der Raumkonfiguration)
- 1 Stk. Wandlichtauslass, mittig oberhalb des Wandspiegels
- 1 Stk. 2- fache Steckdose (beim Waschtisch)
- 1 Stk. 2- fache Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (wenn Gerät im Verkaufsplan dargestellt ist, dann keine Ausführung im AR und WC)
- 1 Stk. 1- fache Steckdose für einen E- Handtuchheizkörper oder Fixanschluss wenn der Heizkörper im Nassbereich (Schutzbereich) ist
- 1 Stk. Anschluss hygrostatisch- gesteuerter Abluftventilator bedienbar über die Schaltstelle (bei Bad ohne Fenster)

### **Wohnen, Wohnbereich aus Raum Wohnküche**

- 2-3 Stk. Smarte Taster(angemessen der Raumkonfiguration)
- 2 Stk. Deckenlichtauslass (bei Couch und Esstisch)
- 1 Stk. Anschlussdose Internet (A1)
- 1 Stk. Anschlussdose Internet (Magenta)
- 1 Stk. 3- fache Steckdose (neben TV- Anschlussdose)
- 2-3 Stk. 1- fache Steckdose
- 1 Stk. 2- fache Steckdose (beim Esstisch)
- 1 Stk. 2- fache Steckdose, eine davon schaltbar (bei der Couch)
- 1 Stk. Home-Rauchmelder, batteriebetrieben
- 1 Stk. Leerdose für ein mögliche Smart Home Bedientableau (gegen Aufpreis)

### **Küchenbereich aus Raum Wohnküche**

- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Wandlichtauslass unterhalb der Küchenblende (direkt geschalten)
- 1 Stk. Geräteanschlussdose 5-polig für E-Herd inkl. Backrohr
- 1 Stk. 1- fache Steckdose für den Geschirrspüler
- 1 Stk. 1- fache Steckdose für den Kühlschrank
- 1 Stk. 1- fache Steckdose für den Umluft-Dunstabzug
- 1 Stk. 1- fache Steckdose für die Mikrowelle
- 2 Stk. 2- fache Steckdose im Arbeitsbereich
- 1 Stk. 1- fache Steckdose im Arbeitsbereich

## Küche

1 Stk.	Smarter Taster
1 Stk.	Deckenlichtauslass
1 Stk.	Wandlichtauslass unterhalb der Küchenblende (direkt geschalten)
1 Stk.	Geräteanschlussdose 5-polig für E-Herd inkl. Backrohr
1 Stk.	1- fache Steckdose für den Geschirrspüler
1 Stk.	1- fache Steckdose für den Kühlschrank
1 Stk.	1- fache Steckdose für den Umluft-Dunstabzug
1 Stk.	1- fache Steckdose für die Mikrowelle
2 Stk.	2- fache Steckdose im Arbeitsbereich
1 Stk.	1- fache Steckdose im Arbeitsbereich
2 Stk.	1- fache Steckdose

## Schlafzimmer

1 Stk.	Smarter Taster (Lage bei der Zimmertüre, somit tlw. im SR)
1-2 Stk.	Deckenlichtauslass (angemessen der Raumkonfiguration)
1 Stk.	Leerdose mit Blindabdeckung für Internet/TV
1 Stk.	2- fache Steckdose (neben möglicher TV- Anschlussdose)
2 Stk.	1- fache Steckdose (links und rechts des Doppelbetts)
1 Stk.	1- fache Steckdose
1 Stk.	Home-Rauchmelder, batteriebetrieben

## Schrankraum (SR)

1 Stk.	Deckenlichtauslass
1 Stk.	1- fache Steckdose

## Zimmer, Büro

1 Stk.	Smarter Taster
1 Stk.	Deckenlichtauslass
1 Stk.	Leerdose mit Blindabdeckung für Internet/TV
1 Stk.	2- fache Steckdose (neben möglicher TV- Anschlussdose)
1 Stk.	1- fache Steckdose
1 Stk.	2- fache Steckdose
1 Stk.	Home-Rauchmelder, batteriebetrieben

## Balkone / Terrassen

1 Stk.	Wand- Lichtauslass mit Anbauleuchte
1 Stk.	FR 1- fache Steckdose

## Gartenterrassen

1 Stk.	Wand- Lichtauslass mit Anbauleuchte
1 Stk.	FR 1- fache Steckdose
1 Stk.	Anschluss für 230V in zentraler Lage (z.B. bei einem Schacht) mit 3,0m Überlänge



## Untergeschossinstallation

**Schalter- und Steckdosen:** Aufputz- Montage

### Einlagerungsraum

- 1 Stk.        Schalter
- 1 Stk.        Wandaufbau- Leuchte über der Türe
- 1 Stk.        1- fache Steckdose

### Stellplatz (gegen Aufpreis)

- 1 Stk.        E- Ladestation: Wallbox bis 11kW oder versperrbare Steckdose mit 3,7kW

## Medienverkabelung

### TV + Internet

Jede Wohnung verfügt über eine betriebsbereite A1 und Magenta Anschlussdose im Wohnzimmer, sowie eine Leerdose für eine mögliche Internet/TV Verkabelung in allen weiteren Aufenthaltsräumen.

Für die Aktivierung der Anschlüsse (Beauftragung der Telekommunikationsanbieter) ist der Wohnungseigentümer nach Übergabe eigenverantwortlich.

## Freiflächengestaltung

### Balkon/ Terrassen

Die Absturzsicherung wird als Schlossergeländer mit Lochblechfüllung gem. dem architektonischen Konzept ausgeführt.

### Trennung Eigengärten

Die Abgrenzung zu den Eigengärten erfolgt mittels Doppelstabmatten- oder Maschendrahtzaun tlw. auf Stützmauern montiert (Gesamthöhe mind. 1,2m). Die Grünfläche wird humusiert und besämt.

### Bepflanzung Eigengärten

Die Anzahl und Lage der Bepflanzung ist dem Verkaufsplan zu entnehmen, es handelt sich um Ersatzpflanzungen oder Bepflanzung gem. Nachbarschaftsvereinbarungen.

## Einlagerungsraum

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet. Systemtrennwände aus Metall, ca. 220cm hoch.

**Hier will  
ich leben.**

# 06

# ÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE

## Ausstattungsänderung

Das Bauvorhaben wird gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen davon vor, wenn diese der kaufenden Partei zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Allfällige Nutzungs- und Verfügungsrechte der kaufenden Partei werden dadurch nicht unbillig beschränkt, ohne dass sich hierdurch der vereinbarte Kaufpreis ändert. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Unter diesen Voraussetzungen steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen, auch wenn dies nicht explizit („... oder Gleichwertiges“) angeführt ist.

## Sonderwünsche

Sonderwünsche nach Abschluss des Kauf- und Bauträgervertrages bedürfen der Herstellung des Einvernehmens zwischen dem Bauträger und der kaufenden Partei hinsichtlich Produkt bzw. Maßnahme, Qualität, Preis und Termin. Ein Anspruch auf Umsetzung derartiger Sonderwünsche besteht nicht. In der Preisvereinbarung wird der Ergänzungspreis festgelegt, womit die Mehr- und Minderkosten bestimmt werden; ein Anspruch auf Berücksichtigung bestimmter Minderkosten besteht nicht.

Sonderwünsche unterliegen der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr, die neben dem Sonderhonorar des Treuhänders von der kaufenden Partei zu tragen sind.

Derartige Sonderwünsche müssen den baurechtlichen und sonstigen verwaltungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen und dürfen, auch unter Berücksichtigung der üblichen Vorlaufzeiten für Bestellung, Lieferung und Montage/Einbau, keine Verzögerung mit der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes absehen lassen.

Sie sind mit einem planerischen und/ oder logistischem Aufwand und somit mit zusätzlichen Kosten verbunden, welche die kaufende Partei zu tragen hat. Um die Umsetzbarkeit von Sonderwünschen abklären zu können, bieten wir nach Vereinbarung zwei Beratungstermine an, welche im Kaufpreis enthalten sind. Für die Koordination und Abwicklung der Sonderwünschänderungen, werden auf sämtliche Angebote sogenannte Baunebenkosten in Höhe von 10% der Nettoauftragssumme aufgeschlagen, der Aufschlagssatz sowie die -summe werden im Angebot an die kaufende Partei gesondert ausgewiesen. Berechnungsgrundlage ist die Nettoauftragssumme, die bekanntgegebenen Änderungskosten der jeweiligen ausführenden Firma.

Für Sonderwünsche, die nicht beauftragt werden, wird eine pauschale Aufwandsentschädigung in Rechnung gestellt.

# 07

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### Ausführung

Alle Konstruktionen und Aufbauten werden nach den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst geplant und ausgeführt.

Die Wahl der Details der Gestaltung der Außenanlage, der Allgemeinbereiche und aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen hinsichtlich Farb- und Formgebung bleibt, soweit keine konkreten Festlegungen erfolgen, dem Bauträger vorbehalten. Darstellungen in Visualisierungen gelten nicht als zugesichert.

Bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) können geringfügige und aufgrund der Art des Materials sachlich gerechtfertigte Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen, nicht ausgeschlossen werden.

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt mind. 2,50 m. In Nebenräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich. Mindesthöhe in diesem Fall ist 2,10 m.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von den Quadratmeter-Angaben (innerhalb von +/- 2 % je Top) sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen stellen keine Wertveränderung dar.

### Plandarstellungen

Die im Plan genannten Maße und Flächen sind unverbindlich. Zur Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien können nach Erfordernis auch ohne Plandarstellung zur Ausführung kommen.

Allenfalls farbliche Abbildungen bzw. perspektivische Darstellungen sind lediglich Symbolbilder.

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung, wie z.B. Möblierung, Waschmaschine, Beleuchtung etc., ist als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht im Leistungsumfang enthalten. Der Bauträger weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesen Möblierungsvorschlag alle Küchen-, Sanitär- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

## **Betreten der Baustelle**

Vor der Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes ist das Betreten der Baustelle aus Gründen der Unfallsicherheit, der Schadenshaftung und der Gewährleistung generell verboten. Sollte dies missachtet werden, so haftet die kaufende Partei selbst für alle dadurch verursachten Schäden. Ein Betreten der Baustelle erfolgt unabhängig davon auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. In diesem Sinne sind Lokalausgänge bzw. Besichtigungstermine nur mit vorzeitiger Anmeldung und in Begleitung eines verantwortlichen Bauleiters möglich.

## **Einbaumöbel/ Übergabe**

Das Montieren von Einbaumöbeln jeder Art (z.B. Küche) darf erst nach Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes erfolgen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden muss. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände aufgestellt werden (Mindestabstand 10 cm). Zur Naturmaßnahme werden vom Bauträger Sammeltermine, rechtzeitig vor Übergabe, bekannt gegeben.

Der eigentliche Vertragsgegenstand wird besenrein übergeben.

 **ImRaum**  
Immobilien GmbH

[www.imraum.at](http://www.imraum.at)