



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



### WOHNHAUSANLAGE „TWO STEP“

Weidlinger Straße 45, 3400 Klosterneuburg



WEIDLINGER STRASSE 45  
PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH  
Wienerstraße 134  
3400 Klosterneuburg

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>PROJEKTDATEN</b>	<b>2</b>
1. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	2
2. ANZAHL UND AUFTEILUNG DER EINHEITEN	2
<b>ALLGEMEINE BESCHREIBUNG</b>	<b>4</b>
1. TEXTLICHE BESCHREIBUNG	4
2. ALLGEMEINE BAUWEISE	4
3. WÄRMEVERSORGUNG	4
4. STROMVERSORGUNG	4
5. WASSERVERSORGUNG	4
6. RAUMHÖHEN	4
7. ENERGIEAUSWEIS FÜR BAUTEIL AB	5
8. ENERGIEAUSWEIS FÜR BAUTEIL CD	5
<b>TECHNISCHE BESCHREIBUNG</b>	<b>6</b>
1. ROHBAU UND KONSTRUKTION	6
2. WOHNUNG	9
3. ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME	14
4. KELLERRÄUME	16
5. GARAGE	18
6. AUSSENANLAGEN	20
7. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG	21
<b>ALLGEMEINE INFORMATION &amp; HINWEISE</b>	<b>22</b>
1. INFORMATION ZU DEN GRUNDRISSEN	22
2. INFORMATION ZU SONDERWÜNSCHEN	22
3. HINWEISE ZUR ABWICKLUNG VON SONDERWÜNSCHEN	23
4. ALLGEMEINES ZU NEUBAUTEN	23
5. INFORMATION ZU DIESER BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	24

## WOHNHAUSANLAGE MIT 112 WOHNEINHEITEN UND 7-GRUPPIGEM KINDERGARTEN 1 GASTRO-LOKAL, 1 GESCHÄFTSLOKAL UND 2 ARZTPRAXEN

## PROJEKTDATEN

### 1. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Adresse:	Weidlinger Straße 45, 3400 Klosterneuburg
Gst.Nr.:	2508/1
Einlagezahl:	4218
Katastralgemeinde:	01704 Klosterneuburg
Liegenschaftsfläche:	ca. 7.217 m <sup>2</sup> lt. Geometer
Wohnnutzfläche Wohnen:	ca. 7.517 m <sup>2</sup> inkl. Loggien, exkl. Balkone & Terrassen
Wohnnutzfläche KIGA:	ca. 1.257 m <sup>2</sup> , exkl. Balkone & Terrassen

### 2. ANZAHL UND AUFTEILUNG DER EINHEITEN

BAUTEIL	GESCHOSS	ANZAHL
<b>LEOPOLD WEINMAYER-STRASSE 8-12</b> (BAUTEIL AB)	Erdgeschoß (EG)	TOP 01 - TOP 03 (03 Wohnungen)
		TOP 04 (01 Geschäftslokal)
<b>WEIDLINGER STRASSE 45</b> (BAUTEIL CD)		TOP 01 (01 Gastrolokal)
<b>VERBINDUNGS-TRAKT (KIGA)</b>	Erdgeschoß (EG)	1 Kindergarten
<b>LEOPOLD WEINMAYER-STRASSE 8-12</b> (BAUTEIL AB)	1. Obergeschoß (1.OG)	TOP 05 - TOP 18 (14 Wohnungen)
		TOP 3 - TOP 7 und TOP 9 – TOP 13 (10 Wohnungen) TOP 2 und TOP 14 (02 Arztpraxen) TOP 8 (Fitness- und Gemeinschaftsraum)
<b>WEIDLINGER STRASSE 45</b> (BAUTEIL CD)		
<b>LEOPOLD WEINMAYER-STRASSE 8-12</b> (BAUTEIL AB)	2. Obergeschoß (2.OG)	TOP 19 – TOP 34 (16 Wohnungen)
		TOP 15 - TOP 31 (17 Wohnungen)
<b>WEIDLINGER STRASSE 45</b> (BAUTEIL CD)		
<b>LEOPOLD WEINMAYER-STRASSE 8-12</b> (BAUTEIL AB)	3. Obergeschoß (3.OG)	TOP 35 - TOP 47 (13 Wohnungen)
		TOP 32 - TOP 47-48 (16 Wohnungen)
<b>WEIDLINGER STRASSE 45</b> (BAUTEIL CD)		

<p><b>LEOPOLD WEINMAYER-STRASSE 8-12</b> (BAUTEIL AB)</p>		<p>TOP 48 - TOP 58 (11 Wohnungen)</p>
<p><b>WEIDLINGER STRASSE 45</b> (BAUTEIL CD)</p>	<p>4. Obergeschoß (4.OG)</p>	<p>TOP 49 - TOP 60 (12 Wohnungen)</p>
<p><b>GESAMT</b></p>		<p><b>118</b> <b>Einheiten</b></p>
<p>BAUTEIL</p>	<p>GESCHOSS</p>	<p>Anzahl</p>
<p><b>WEIDLINGER STRASSE 45</b> (BAUTEIL CD)</p>	<p>Kellergeschoß (KG)</p>	<p>(Teil v.Top 8) THERAPIEBERICH</p>
		<p>Sonst. Räumlichkeiten</p>

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

### 1. TEXTLICHE BESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage befindet sich in Klosterneuburg und wird von der Weidlinger Straße im Norden, von der Leopold Weinmayer-Straße im Süden sowie von einer Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer im Osten erschlossen. Von der Leopold Weinmayer-Straße wird ebenfalls der sich im EG der Anlage befindliche 7-gruppige Kindergarten erschlossen. Beide Stiegenhäuser verfügen im EG über jeweils einem Müllraum.

Im EG zur Weidlinger Straße sowie zur östlich gelegenen Durchwegung befindet sich ein Gastro-Lokal samt Küche und sonstigen Nebenräumen. Zur Leopold Weinmayer-Straße orientiert befindet sich im EG des Bauteiles AB der Empfangsbereich für die servicierten Mietwohnungen mit einem Wartebereich sowie ein Geschäftslokal (z.B. Friseur- / Nagelstudio).

Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich in der Weidlinger Straße. In der Tiefgarage gibt es 144 PKW-Abstellplätze. Im Bereich des Kindergartenzugangs sind weitere 6 PKW-Stellplätze im Freien vorgesehen.

Allgemeine Fahrradräume sowie Kinderwagenräume und einzeln versperrbare Fahrradstellplätze in den Einlagerungsräumen sind im Kellergeschoß in unmittelbarer Nähe der zwei Stiegenhäuser untergebracht. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Nahbereich der Haupteingänge überdacht bzw. im Freien vorgesehen.

Die erforderlichen haustechnischen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, EDV-, Wasser- und Wärmeversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß situiert.

Im 1. OG der Anlage befinden sich im Verbindungstrakt sowie im Nahbereich in den Bauteilen B bzw. C allgemeine Räumlichkeiten (Gemeinschaftsraum sowie Fitness- und Bewegungsbereiche). Zur Weidlinger Straße sind weiters zwei Arztpraxen situiert.

Im Außenbereich der Anlage befindet sich ein Kinderspielplatz.

### 2. ALLGEMEINE BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet und ist mit einem Gründach mit bituminöser Abdichtung versehen. Die Fassadendämmung erfolgt mittels Wärmedämmverbundsystem.

### 3. WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung wird durch eine zentrale Energieversorgung (Hybridsystem: Sole-Wärmepumpe / Luft-Wärmepumpe) sichergestellt und für jede Wohnung einzeln gezählt und abgerechnet.

Hinweis: Änderungen zum Zwecke der Energieeffizienz und Bauökologie sowie technisch erforderliche Abweichungen vorbehalten.

### 4. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der gesamten Anlage erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über eine Trafostation durch die Wien Energie GmbH (Netzbetreiber), welche seitlich von der Garageneinfahrt im EG situiert ist. Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer kann der Stromanbieter frei gewählt werden.

### 5. WASSERVERSORGUNG

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

### 6. RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen in den Wohneinheiten (1. OG bis 4. OG) betragen mind. 2,50 m in Aufenthaltsräumen. Im EG betragen die Raumhöhen in den Wohnungen ca. 3,13 m.

Die Raumhöhen im Kellergeschoß betragen zwischen 2,43 m und 2,98 m, stellenweise werden diese Raumhöhen durch z.B.: Leitungen, Installationen o.ä. örtlich begrenzt. Eine lichte Durchgangshöhe von 2,1 m wird an diesen Stellen nicht unterschritten.

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

#### **7. ENERGIEAUSWEIS FÜR BAUTEIL AB**

Stand 2022-06-15

Energiekennzahl: B – Heizwärmebedarf  $HWB_{REF,SK} = 26,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizeinzfaktor  $f_{GEE,SK} = 0,72$

#### **8. ENERGIEAUSWEIS FÜR BAUTEIL CD**

Stand 2022-06-15

Energiekennzahl: A – Heizwärmebedarf  $HWB_{REF,SK} = 25,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizeinzfaktor  $f_{GEE,SK} = 0,73$

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### 1. ROHBAU und KONSTRUKTION

<b>FUNDIERUNG</b>	Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik
<b>AUßENWÄNDE KELLER</b>	Stahlbetonwände lt. Statik, Ausführung als „weiße Wanne“
<b>INNENWÄNDE KELLER</b>	Stahlbetonwände aus Ortbeton, Schal- / Betonsteinwände
<b>AUßENWÄNDE EG</b>	Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Halfertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem
<b>AUßENWÄNDE 1. - 4.OG</b>	Wo statisch möglich als Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
<b>WOHNUNGSTRENNWÄNDE</b>	Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Halfertigteilen lt. Statik mit einseitiger GK-Vorsatzschale (wo bauphysikalisch erforderlich)
<b>INNENWÄNDE</b>	<p>Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Halfertigteilen gemäß statischem Erfordernis, Wandstärken gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche verputzt, gespachtelt und gemalt, Farbe: Weiß ähnlich</p> <p>Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser gemäß bauphysikalischem Erfordernis, beidseitig beplankt, Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: Weiß ähnlich</p>
<b>DECKEN</b>	<p>Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Fertigteilen, Untersicht gespachtelt oder Spachtelputz geglättet und gemalt, Farbe: Weiß ähnlich</p> <p>Abgehängte Zwischendecken aus Gipskartonplatten, falls erforderlich mit Revisionsöffnungen versehen, Untersicht gespachtelt und gemalt, Farbe: Weiß ähnlich</p>
<b>STIEGENLÄUFE</b>	Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton-Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung
<b>STIEGENHAUS-GELÄNDER</b>	Fertigteil-Brüstung als z.B. ELEA-System mit beidseitigem Handlauf, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept
<b>FLACHDACH</b>	Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halfertigteilen, 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
<b>DACHDECKUNG</b>	Extensive Begrünung, ausgewählte Fläche nach Erfordernis bekiest
<b>FASSADEN</b>	<p>Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept</p> <p>Fassade 4. Obergeschoß (Staffelgeschoß) mit Reibputz, farblich abgesetzt zu den Regelgeschoßen</p>

	<p>(beige) Lamellen EG - 3.OG für Wohnen                  (bunte) Lamellen EG für Kindergarten                  z.B. AustroTherm Kammprofil Fassadenelemente</p> <p>Horizontale Gesimsebänder EG - 3.OG XPS-Profil ca. 3cm stark, farblich abgesetzt zur Gesamtfassade (beige)</p>
<b>BALKONE UND LOGGIEN</b>	Fertigteilplatten, thermisch vom Geschoßmauerwerk entkoppelt, Untersichten (Sicht-Optik) und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bodenbelag aus Betonplatten 30/60cm
<b>TERRASSEN UND DACHTERRASSEN</b>	Bodenbelag aus Betonplatten Trennwände als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion mit Formrohren, Füllungen aus Milchglas, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept
<b>GELÄNDER</b>	<p>Balkone, Loggien und Terrassen:                  Stahlkonstruktion mit vorgesetzten Glasscheiben mit Folie lt. architektonischem Gestaltungskonzept</p> <p>Eckloggien:                  z.B. ELEA-System o. gleichwertiges mit Putzträgerplatte innen sowie außen mit Blechabdeckung lt. architektonischem Gestaltungskonzept</p>
<b>EIGENGÄRTEN</b>	Gartenflächen mit Rollrasen oder Rasensamen besämt ohne Bepflanzung, Einzäunung und/oder Einfriedung (gemäß Verwertungsplan) mit Doppelstabmattenzaun freistehend oder auf Betonsockel (h = ca. 1,00m), mit versperrbaren Gartenzugangstüren (wenn im Verkaufsplan dargestellt)
<b>HAUPTINGANG</b>	Zweiflügelige Portalkonstruktion mit fixem Seitenflügel und Glasfüllungen, Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept inkl. Zentralsperre und Video-Sprechanlage sowie Postbox je Stiege
<b>DACH- UND OBERFLÄCHEN-ENTWÄSSERUNG</b>	<p>Dachentwässerung über außenliegende Abfallrohre                  Entwässerung Terrassen, Balkone und Loggien über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre und außenliegende Abfallrohre, welche in Höhe der Decke ü. KG in das im Kellergeschoß befindliche Grundkanalleitungssystem eingeleitet werden                  Die Oberflächenwässer werden gesammelt in die Retentionsbecken eingeleitet. Die Notentwässerung wird vorschriftsgemäß ebenfalls in den RW-Kanal eingeleitet.                  Regenwasser wird über zwei Retentionsbecken in die öffentliche Regenwasserkanalisation an der Leopold Weinmayer-Straße bzw. in den Weidlingbach gemäß geotechnischem Gutachten eingeleitet.</p>
<b>KANAL</b>	<p>Schmutzwässer werden in den in der Leopold Weinmayer-Straße befindlichen Ortskanal eingeleitet.                  Die Abwasserentsorgung erfolgt über zwei Systeme:                  1. bis 4. OG werden in natürlichem Gefälle in den SW-Kanal eingeleitet. EG bzw. KiGa-Ebene werden aufgrund der Lage unter der maßgeblichen Rückstauenebene über eine Hebeanlage samt Rückstauschleife und Druckleitungen in den SW-Kanal eingeleitet.</p>
<b>HEIZUNG / KÜHLUNG / KAMIN</b>	Die Beheizung / Kühlung der gesamten Wohnungen erfolgt über Hybridsystem SoleWP/LuftWP. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung. Die Wohnungen sind mit keinem Kaminanschluss ausgestattet (auch kein Notkamin).

Die Wohnungen im 4. OG verfügen zusätzlich über Deckenkühlung mit Bauteilaktivierung.

**ALLGEMEINER AUFZUG**

Je ein Personenaufzug (und für die Beförderung von Fahrrädern nutzbar) pro Stiegenhaus (Kabine 1,20x2,10m) mit barrierefreiem Zugang, Haltestellen vom Untergeschoss bis 4. Obergeschoß, Farbe und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept  
Die Stromzählung erfolgt separat, die Verrechnung über die allgemeinen Betriebskosten.

**DACHBEREICHE**

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über die Stiegenhäuser mittels Einhängeleiter über offenbare Lichtkuppeln im Stiegenhaus. Am Dach sind unter anderem die Satellitenanlage, die PV-Anlage sowie eventuelle Haustechnikgeräte für die Konditionierung des Gebäudes untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

## 2. WOHNUNG

<b>FENSTER &amp; FENSTERTÜREN</b>	<p>Fenster und Fenstertüren aus Holz-Alu-Konstruktion, Farbe innen: Weiß ähnlich, außen: gemäß architektonischem Gestaltungskonzept</p> <p>Fensterelemente mit 3-fach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik</p> <p>Innenfensterbank: Kunststoffoberfläche, Farbe wie Fensterrahmen innen, Außenfensterbank: Aluminium, Farbe wie Fensterrahmen außen Wo erforderlich werden die Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf den Parkettbelag abgestimmt, Lage laut Verwertungsplan.</p> <p>Lage Fenster gemäß Verwertungsplan, Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und/oder Drehkippsbeschlag, zum Teil mit seitlicher Fixverglasung, Beschlag Edelstahl auf Innentürbeschlag abgestimmt</p>
<b>WOHNUNGS-EINGANGSTÜR</b>	<p>Holzarge mit Doppelfalz, Farbe: innen Weiß ähnlich und außen RAL-Farbe gemäß architektonischen Gestaltungskonzept, Türstaffel mit Dichtung</p> <p>Glattes Holztürblatt, Farbe Weiß ähnlich, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage beschichtet, Klimakategorie gemäß Erfordernis, Einbruchsklasse WK2</p> <p>Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türspion, Freilaufgleitschientürschließer wo brandschutztechnisch erforderlich</p> <p>Ausführung gemäß NÖ Bautechnikverordnung i.d.g.F.</p>
<b>INNENTÜREN AUS HOLZ</b>	<p>Holzarge gefalzt, Farbe Weiß ähnlich, mit weißer Türdichtung</p> <p>Glattes Holztürblatt, stumpfeinschlagend, lichte Durchgangshöhe ca. 200 cm, Farbe: Weiß ähnlich</p> <p>Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten, Magnetfalle und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner</p>
<b>SONNENSCHUTZ</b>	<p>Schienengeführt, elektrisch bedienbar über Taster, Ausführung mit windstabilen Lamellen</p> <p>Trotz windstabiler Ausführung der Raffstores liegt eine Überprüfung bei Starkwind in der Eigenverantwortung des Nutzers.</p> <p>Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept</p> <p>Raffstore: Lamellen pulverbeschichtet, in UP-Kasten eingebaut</p>
<b>FUßBÖDEN</b>	<p>Fußbodenbeläge werden gemäß Verwertungsplan ausgeführt.</p>
<b>PARKETT</b>	<p>KlebeParkett, Eiche natur oder gleichwertig, Dreischicht-Parkett mit ca. 2,7mm Nuttschicht, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept</p> <p>Holzsockelleisten lackiert, Farbe an Fußboden angepasst</p>
<b>KERAMISCHER BELAG</b>	<p>Feinsteinzeug, Format ca. 60/60cm orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept,</p>

Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung

Fliesensockel aus demselben Material wie Boden

**PLATTENBELAG** Frostbeständiger Betonplattenbelag im Kiesbett mit Kiesfugen verlegt, Format ca. 30/60cm, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept

**WÄNDE UND DECKEN** mit Innendispersion, Farbe: Weiß ähnlich  
Wo technisch erforderlich werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.  
Lage von abgehängten GiKa-Decken bzw. Poterien laut Verwertungsplan

Wände Bad: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm, rundum bis ca. Oberkante Türzarge

Wände WC: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm, bis Höhe ca. 120cm im Bereich des Wandklosetts und Handwaschbeckens, orthogonal verlegt, restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel

**HEIZUNGSANLAGE** Wärmepumpe im Hybridsystem Sole/Luft, Anlage im KG bzw. Außengeräte auf den Dächern. Es werden alle Räume, ausgenommen Abstellraum, über die Fußbodenheizung beheizt.  
Zusätzlich verfügen die Wohnungen im 4. Stock (Staffelgeschoß) über eine Deckenkühlung (Bauteilaktivierung).

Steuerung: Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über einen Regler mit Raumthermostat im Wohnzimmer bzw. in der Wohnküche. Die restlichen Räume sind mechanisch voreingestellt.  
Leerverrohrungen für die Nachrüstung von Einzelraumregelung in allen Aufenthaltsräumen.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über eigene gemietete Funk-Energiezähler, welche sich in Schächten innerhalb oder außerhalb der Wohnung bzw. hinter einer Revisionstüre befinden und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.

Weiters verfügen alle Bäder über einen elektrischen Sprossenheizkörper, der über ein eigenes Thermostat gesteuert wird.

**WARMWASSERVERSORGUNG** Kombinierte Erzeugung des Warmwassers mit der Raumwärme  
Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über eigene gemietete Funk-Zähler, welche sich in Schächten innerhalb der Wohnung bzw. hinter einer Revisionstüre im Bereich WC-Vorsatzschale und/oder im Bereich der Küchenspüle aufputz befinden und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.

**LÜFTUNG** Die Wohnungen werden mit einer Einzelraumlüftung für Bad und WC ausgestattet.  
Die notwendige Frischluft ist durch das Lüften über die Fenster durch den Eigentümer sicher zu stellen. Zusätzlich wird ein Außenwand-Luftdurchlass (idR im Wohnzimmer) hergestellt.  
Die Einzelraumlüfter werden unterputz über den Fliesen in der Wand montiert.

<b>KÜHLUNG</b>	<p>Im Bad/Dusche werden 2-Stufen Ventilatoren (mit Grundlast) ausgeführt. Die Ein- und Ausschaltung der Hauptstufe erfolgt über einen eigenen Schalter.</p> <p>Im WC erfolgt die Ein- und Ausschaltung gemeinsam mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt dieser Schalter über ein Nachlaufrelais, welches den Lüfter nach ca. 1 Minute einschaltet und ca. 7 Minuten nach dem Ausschalten nachlaufen lässt.</p> <p>In der Küche / Wohnküche wird ein Anschluss für eine Abluft-Dunstabzugshaube nicht hergestellt. Es können nur Umluft betriebene Geräte verwendet werden.</p>
<b>KÜHLUNG</b>	<p>Wärmepumpe im Hybridsystem Sole/Luft, Anlage im KG bzw. Außengeräte auf den Dächern</p> <p>Es werden alle Räume, ausgenommen Abstellraum und Bad, über die Fußbodenheizung gekühlt.</p> <p>Zusätzlich verfügen die Wohnungen im 4. Stock (Staffelgeschoss) über eine Deckenkühlung (Bauteilaktivierung).</p>
<b>TRINK- UND KALTWASSER</b>	<p>Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über eigene gemietete Funk-Zähler, welche sich in separaten Schächten bzw. hinter einer Revisionstür im Bereich WC-Vorsatzschale innerhalb der Wohnung befinden und durch eine Verrechnungsfirma ausgelesen werden.</p>
<b>SANITÄR-INSTALLATION</b>	<p>Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verkaufsplan</p>
<b>KÜCHE</b>	<p>Rohinstallationen erfolgen aufputz, keine Geräte im Lieferumfang enthalten</p> <p>Anschluss Spüle: Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warmwasser über Eckventil und Kaltwasser über Doppelspindelventil Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile.</p> <p>Anschluss Geschirrspüler: Abwasser an Spülbeckensiphon (dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten, sondern im Leistungsumfang der käuferseitigen Kücheneinrichtung), Kaltwasser über Doppelspindelventil der Spüle</p>
<b>BAD</b>	<p>Waschtisch: ein oder zwei Waschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: Weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur</p> <p>Waschtischarmatur: Einhand-Waschtischbatterie, Farbe: Chrom</p> <p>Badewanne (<i>wenn im Plan dargestellt</i>): Einbauwanne, Farbe: Weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur</p> <p>Badewannenarmatur: Thermostat-Wannenbatterie mit Brausegarnitur (Handbrause mit Brauseschlauch und Brausestange ca. 650mm lt. Materialkatalog und Bemusterung), Farbe: Chrom</p> <p>Dusche (<i>wenn im Plan dargestellt</i>): Duschtasse ca. 80/120cm, Einstiegshöhe ca. 3cm Glas-Duschtrennwand situationsabhängig ein- oder zweiseitig</p> <p>Duscharmatur: Thermostat-Duschbatterie, Farbe: Chrom</p> <p>Heizkörper: Handtuchsprossenheizkörper</p>

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

Waschmaschinen-/Trockneranschluss: Abwasseranschluss an Unterputz-siphon, Kaltwasser über Wandanschluss inkl. Absperrventil

Die Installation endet mit dem Absperrventil. Ausführung des Anschlusses entweder im Bad oder im Abstellraum, Lage der Installation gemäß Plan.

## 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

## BALKONE, LOGGIEN UND TERRASSEN

Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass,  
Lage und Anzahl gemäß Verkaufsplan

## ELEKTRO-INSTALLATIONEN

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

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: Weiß ähnlich

Ausstattung:

- Anforderungen gem. ÖVE/ÖNorm 8015, Ausstattung Kategorie B
- Starkstromverteiler sowie Medienverteiler
- Schalter, Steckdosen
- Videosprechanlage 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 gemäß Elektroplanung
- Die Steuerung der Außenverschattung erfolgt elektrisch mittels Schalter im jeweiligen Raum
- Digitales Raumthermostat für Heizung gemäß Beschreibung für Heizung
- Balkon- und Terrassenleuchten an Wand oder Decke
- Vorbereitung der Leerverrohrung für Sturzsensoren in allen Wohnungen

**FERNSEHMPFANG  
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 inkl. Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA und Hotbird geeignet. Im Wohnzimmer wird eine steckfertige SAT-Anschlussdose 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, im Schlafzimmer 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. Stockwerkzuleitungen 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 Leerverrohrungen mit Vorspanndraht zum Medienverteiler installiert.

### 3. ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME

#### 3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE und WINDFANG

<b>FUßBODENBELAG</b>	Gänge, Podestplatten, Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderungen, in den Windfängen Fußabstreifer
<b>WANDANSTRICH</b>	Einfarbiger Anstrich mit Dispersion, Farbe und Gestaltung gemäß architektonischem Konzept
<b>DECKEN</b>	Stahlbetondecke und/oder abgehängte Gipskartondecke, einfarbig mit Dispersion, Farbe gemäß architektonischem Konzept
<b>PORTAL WINDFANG</b>	Wärmegeämmte Stahl-/Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Farbe gemäß architektonischem Konzept, brandhemmend lt. Erfordernis
<b>GANGTÜREN</b>	Türen aus Stahlprofilen, zweiflügelig, Farbe und Ausführung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis, im Brandfall selbstschließend mit Haltemagnet
<b>SCHACHTTÜREN</b>	Dimension Schacht-/Revisionstüren nach Erfordernis, Farbe und Ausführung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, brandhemmend lt. Erfordernis
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder
<b>BRANDRAUCH-ENTLÜFTUNG</b>	Rauchabzugseinrichtung in den Stiegenhäusern, natürlicher Rauchabzug über Dach

#### 3.2 KINDERWAGENRAUM

<b>FUßBODENBELAG</b>	Feinsteinzeug mit Wandsockel oder fugenlose Beschichtung, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderungen
<b>WAND UND DECKEN</b>	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Konzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich
<b>TÜRE</b>	Als Brandschutztür ausgeführt, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer
<b>LÜFTUNG</b>	Aufgrund der innenliegenden Lage im Kellergeschoß – mechanisch belüftet / natürlich belüftet
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder

### 3.3 MÜLLRAUM

Die zwei Müllräume befinden sich jeweils im Eingangs- bzw. Erdgeschoßbereich der zwei Stiegenhäuser, mit Zugang sowohl vom Stiegenhaus als auch von außen.

<b>FUßBODENBELAG</b>	Feinsteinzeug mit Wandsockel oder fugenlose Beschichtung, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderungen
<b>WAND UND DECKEN</b>	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Konzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich
<b>BODENABLAUF</b>	Gully mit Geruchsverschluss
<b>INNENTÜRE</b>	Als Brandschutztür ausgeführt, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer
<b>AUßENTÜRE</b>	Zweiflügelige Türe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, inkl. Zylinder für Müllabfuhr
<b>AUSSTATTUNG</b>	Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel, Müllgefäße gemäß Einreichplanung und Vorgabe Müllentsorgung Stadtgemeinde Klosterneuburg
<b>LÜFTUNG</b>	Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung über Wetterschutzgitter oberhalb der Türe
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder

## 4. KELLERRÄUME

### 4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Allen Wohnungen ist je ein Einlagerungsraum (ER) 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).

Hochwertige versperrbare Fahrradstellplätze befinden sich in den jeweiligen Einlagerungsräumen.

<b>FUßBODENBELAG</b>	Beschichtung auf Stahlbeton-Fundamentplatte
<b>WÄNDE</b>	Schalreine Betonoberfläche, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich
<b>TÜREN</b>	Wo erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschießend mit Oberkopftürschließer
<b>LÜFTUNG</b>	Natürliche Lüftung
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	Beleuchtungskörper in den Gängen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Steckdose an wohnungseigenen E-Zähler angeschlossen
<b>TRENNWÄNDE</b>	Metalltrennwandsystem aus verzinktem Blech, raumhoch, inkl. Türen mit Drückergarnitur und Schloss, Profilylinder sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild
<b>RAUMHÖHEN</b>	Durch gebäudetechnische bzw. statische Maßnahmen kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,10m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

### 4.2 ALLGEMEINE FAHRRADABSTELLRÄUME

<b>FUßBODENBELAG</b>	Beschichtung auf Stahlbeton-Fundamentplatte
<b>WÄNDE</b>	Schalreine Betonoberfläche, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich
<b>TÜREN</b>	Wo erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschießend mit Oberkopftürschließer
<b>LÜFTUNG</b>	Natürliche Lüftung
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	Beleuchtungskörper in den Gängen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Leerverrohrung für Stromanschluss in den allgemeinen Fahrradräumen
<b>FAHRRADSTÄNDER</b>	Fahrradständer höhenversetzt lt. Bewilligung

**RAUMHÖHEN**

Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,10m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

**4.3 HAUSTECHNIKRÄUME**

**FUßBODENBELAG**

Beschichtung auf Stahlbeton-Fundamentplatte

**WÄNDE**

Schalreine Betonoberfläche,  
Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich

**TÜREN**

Wo erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschießend mit Oberkopftürschließer

**LÜFTUNG**

Statische bzw. natürliche Zu- und Abluft je nach Erfordernis

**ELEKTRO-INSTALLATIONEN**

Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, zum Teil Bewegungsmelder

**RAUMHÖHEN**

Durch gebäudetechnische bzw. statische Maßnahmen kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,10m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

## 5. TIEFGARAGE

### 5.1 STELLPLATZ-BEREICHE

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Weidlinger Straße 45.

<b>FURBODENBELAG</b>	<p>Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Farbe gemäß architektonischem Konzept, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze</p> <p>Außenliegende offene Verdunstungsrinnen hinter den PKW-Stellplätzen (Tiefe ca. 3cm) Stellenweise bei Erfordernis befahrbare Verdunstungsrinnen und Gefälle lt. Ausführungsplanung und Zulassung</p>
<b>WÄNDE</b>	Schalreine Betonoberfläche, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich, wenn erforderlich Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe
<b>DECKEN</b>	Teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik
<b>TÜREN</b>	Wo erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer
<b>GARAGENTOR</b>	zwei Rollgittertore 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 Öffnungen durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall manuell öffnbar, je Stellplatz ist ein Funkhandsender enthalten, Einbindung in Brandfallsteuerung
<b>KENNZEICHNUNGEN</b>	Stellplatznummer am Boden gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, behördlich vorgeschriebene Beschilderungen, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen
<b>LÜFTUNG</b>	Natürliche Brandentrauchung über Garagentor und Lüftungsschächte
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	<p>Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Brandmelder, Wärmemelder, Notbeleuchtung lt. Brandschutz- und Elektroplanung</p> <p>Leerverrohrung für E-Ladestationen vorbereitet Parkplätze können auf Sonderwunsch mit einer Wallbox ausgestattet werden.</p>
<b>SONSTIGE AUSSTATTUNG</b>	Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, Verdunstungsrinnen im Bereich der Parkplätze bzw. der Fahrgassen, Feuerlöscher und trockene Löschleitung mit Entnahmestellen
<b>DURCHFARTSHÖHEN</b>	Durch gebäudetechnische bzw. statische Maßnahmen kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,10m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

## 5.2 GARAGENSCHLEUSEN

<b>FUßBODENBELAG</b>	Feinsteinzeug mit Wandsockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderungen
<b>WÄNDE</b>	Schalreine Betonoberfläche, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich
<b>DECKEN</b>	Schalreine Betonoberfläche, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich
<b>TÜREN</b>	Wo erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Zutritt in der Garage nur mit Schlüssel möglich, Türen nicht versperrbar, in Fluchrichtung (von Garage ins Stiegenhaus) ohne Schlüssel öffnbar
<b>LÜFTUNG</b>	Statische oder mechanische Lüftung gemäß HKLS und Brandschutzplanung
<b>ELEKTRO-INSTALLATIONEN</b>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder

## 6. AUSSENANLAGEN

<b>GEHSTEIG ÖFFENTLICHES GUT</b>	Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadtgemeinde Klosterneuburg bzw. den zuständigen Behörden, unter Berücksichtigung der Verkehrsplanung
<b>DURCHWEGUNG</b>	Mit Pflastersteinen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept
<b>WEGE</b>	Aus Ortbeton bzw. mit Pflastersteinen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, vor den Stiegenhauszugängen Gitterroste (Fußabstreifer) gemäß Ausführungsplan
<b>BEPFLANZUNG</b>	Ebenerdiger Grünraum gemäß Gestaltungskonzept mit Rasenflächen, Sickermulden, Bodendeckern, Hecken, Sträuchern, Stauden, Gräsern, etc.
<b>KINDERSPIELPLATZ</b>	Einrichtung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. lt. behördlichen Vorschriften
<b>EINFRIEDUNG</b>	Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun sowie tlw. Doppelstabmattenzaun auf Betonsockel, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept
<b>WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH</b>	Wasserentnahmestellen (Unterflurhydranten) zur Bewässerung der Außenanlagen
<b>AUSSENBELEUCHTUNG</b>	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
<b>BESUCHER-FAHRRADPLÄTZE</b>	Seitlich der jeweiligen Eingangsbereiche der Bauteile befinden sich höhenversetzte Abstellanlagen für Fahrräder, Ausführung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept und Baubewilligung.

## 7. ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

<b>FEUERLÖSCHER</b>	An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen werden gemäß Behördenvorschrift für Bekämpfung von Bränden Handfeuerlöscher montiert.
<b>BESCHRIFTUNG</b>	Beschriftung der Bauteile/Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept
<b>HAUSBRIEFFACH-ANLAGE</b>	<p>Jeweils eine zentrale Brieffachanlage befindet sich im jeweiligen Eingangsbereich der Bauteile, Gestaltung und Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.</p> <p>Zusätzlich Vorbereitung einer zentralen Abholstation für Pakete bzw. von ausreichend Post-Empfangsboxen je Haupteingang</p>
<b>SCHLIESSANLAGE</b>	<p>Systemanlage für Eingangstür, Kellerabteil, ggf. Gartentür, Haustor, Allgemeinräume und Hausbrieffachanlage</p> <p>Je Wohneinheit 5 Stück Schlüssel mit Sicherungskarte</p> <p>Die Garagentore werden ebenfalls mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt, zusätzlich zwei Schlüssel und ein Handsender für die Garagentore je PKW-Stellplatz.</p>
<b>PV-ANLAGE</b>	<p>PV-Anlage für die Deckung des Energiebedarfs für die Allgemeinbereiche und -Anlagen.</p>

Am Flachdach ist der Aufbau von Photovoltaik-Anlagen geplant. Als PV-Module werden monokristalline Module mit Alu-Rahmen geplant, welche eine Nennleistung von etwa 340 W aufweisen. Lt. geplanter Aufstellung und Auslegung ergeben sich 111 Module, woraus eine Gesamtleistung von ca. 38 kWp abgeschätzt werden kann. Die Montage der PV-Module erfolgt mit einer Neigung von 10° mittels aufgeständerten Montagekonstruktionen. Die Aufständering ist gerade so hoch, dass eine Hinterlüftung der Module sichergestellt ist.

## ALLGEMEINE INFORMATION & HINWEISE

### 1. INFORMATION ZU DEN GRUNDRISSEN

Wir behalten uns bei den Grundrissen Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vor. Die Wohnungsgrößen sind als Circa-Angaben zu verstehen und können sich durch die Detailplanung ändern. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße, die Möblierung ist als Planungsvorschlag gedacht und nicht Gegenstand des Angebotes. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

### 2. INFORMATION ZU SONDERWÜNSCHEN

Sonderwünsche sind grundsätzlich nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschritts möglich.

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen die folgenden zusätzlichen Informationen zu geben. Die örtliche Bauleitung des beauftragten Bauunternehmens (Polier) hat die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu überwachen und ist grundsätzlich nicht für Sonderwünsche zuständig.

Sonderwünsche des Wohnungswerbers sind bei der Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH schriftlich anzumelden und werden hinsichtlich Durchführbarkeit vom Architekturbüro überprüft und mit der Gesamtplanung abgestimmt. Die Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH behält sich vor, Sonderwünsche aus wichtigen Gründen abzulehnen.

Der Wohnungswerber erhält sodann einen Kostenvoranschlag für die gewünschten Änderungs- bzw. Mehrleistungen. Die Leistungen sind direkt bei den auf der Baustelle beschäftigten Unternehmen bzw. dem Generalunternehmer vom Wohnungswerber zu beauftragen und mit diesem abzurechnen.

### 3. HINWEISE ZUR ABWICKLUNG VON SONDERWÜNSCHEN

a) Bauliche Änderungen (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten und werden durch einen Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

b) Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Mauerteile, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar.

c) Bei Änderungen von Zimmertrennwänden bzw. einzelnen Raumgrößen sind gegebenenfalls Korrekturen der Dimensionierung der Heizleistung erforderlich, die durch die ausführende Firma der Heizungsanlage berechnet und festgelegt werden.

d) Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich meist eine Änderung von bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässen notwendig.

e) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen der Raumabmessungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung vielfach Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion ist.

Die betreffenden Professionisten-Leistungen werden zumeist in folgender Reihenfolge vergeben:

- Elektriker ca. 2 Monate nach Baubeginn
- Sanitär, Heizung, Lüftung ca. 3 Monate nach Baubeginn
- Fliesen, Maler, Estrich ca. 4 Monate nach Baubeginn
- Bodenbeläge ca. 6 Monate nach Baubeginn

Die Liste der beauftragten Professionisten kann jederzeit vom Wohnungseigentumsvererber bei der Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH angefordert werden.

f) Die Gestaltung und Ausstattung der allgemeinen Räumlichkeiten und Flächen inklusive der Festlegung des Gesamtfarbkonzeptes behält sich der Bauträger Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH zur Umsetzung des Planungskonzeptes zur alleinigen Entscheidung vor. Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Verkauf, inklusive jeglicher Illustrationen und auch die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlagen gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter.

Eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Natur wird daher nicht garantiert. Die m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können in der Ausführung geringfügig abweichen (siehe Punkt 4.).

g) Die Weidlinger Straße 45 Projektentwicklungs GmbH behält sich das Recht vor, die Wohnungen widmungsgemäß, gegebenenfalls auch als Ordination, Anwaltskanzlei o.ä. zu verwerten.

### 4. ALLGEMEINES ZU NEUBAUTEN

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt notwendig, für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Gleichzeitig zum oben angeführten Austrocknungsprozess durchläuft der neu hergestellte Teil des Bauwerks nach Fertigstellung die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum gegebenenfalls Tapezierer- bzw. Malerarbeiten, Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend, ausführen zu lassen.

Die im Bauwerk befindlichen Dehnfugen aus Kunststoff (Acryl, Silikon, etc.) sind Wartungsfugen und als solche von sonstigen Gewährleistungsregeln ausgenommen. Die Lebensdauer derartiger Fugen ist von äußeren Umständen abhängig und kann im Einzelfall auch nur 1 Jahr betragen. Wartungsfugen sind jährlich zu kontrollieren und, falls die Dichtigkeit nicht mehr gegeben ist, zu erneuern bzw. betreffend Allgemeinteile die Hausverwaltung zu informieren.

## 5. INFORMATION ZU DIESER BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

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.

Bei diesem Bauprojekt werden die gesetzlichen (Bau)-Vorschriften angewendet. Für die jeweiligen zutreffenden Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten grundsätzlich die einschlägigen ÖNORMEN. Es kann jedoch im Bedarfsfall zu Abweichungen von den einschlägigen technischen ÖNORMEN kommen, wenn es zum Beispiel darum geht, bei den Terrassentüren einen barrierefreien Zugang zu schaffen oder die Verwendung einer speziellen Garagenbeschichtung, um eine helle und freundliche Optik in der Garage zu erzielen.

Grundsätzlich möchten wir aber festhalten, dass die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.