

1220 Wien, Eßlinger Hauptstraße 78-80 / Raphael-Donner-Allee 4-6

Stand: 15.02.2018 Version D

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

## **Eigentumswohnungen**

**Eßlinger Hauptstraße 78-80 / Raphael-Donner-Allee 4-6  
1220 Wien**



**NEUES  
LEBEN**

GEMEINNÜTZIGE BAU-, WOHN- UND  
SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN.M.B.H.

Tel.: +43-1-604 26 35 - 45  
Fax: +43-1-604 26 35 - 47  
email: [info@wohnen.at](mailto:info@wohnen.at)  
[www.wohnen.at](http://www.wohnen.at)



Die Wohnungen erhalten nachfolgende oder zumindest eine gleichwertige Ausstattung. Änderungen aufgrund technischer bzw. baubehördlicher Vorschriften oder im Zuge der Bauführung bleiben vorbehalten.

**Bauträger:**

Neues Leben, Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.  
Troststraße 108, 1100 Wien  
Tel.: 01 / 604 26 35 / 0  
Fax: 01 / 604 26 35 / 47  
<http://www.wohnen.at>  
e-mail: [info@wohnen.at](mailto:info@wohnen.at)

**Architekturbüros:**

Für Bauteil Eßlinger Hauptstraße 78-80:  
Architekt DI Werner Hackermüller  
Nestroygasse 6, 1140 Wien

Für Bauteil Raphael-Donner-Allee 4-6:  
buenavista architecture  
Weyringergasse 34, 1040 Wien

**Generalunternehmer:**



**Porr Bau GmbH**  
Niederlassung Hochbau Wien  
Absberggasse 47  
1100 Wien

## **I. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES OBJEKTES**

### **Art des Objektes:**

Auf dem Bauplatz, welcher sich von der Eßlinger Hauptstraße über die Raphael-Donner-Allee bis zur südlich gelegenen Colerugasse erstreckt, werden in 3 Baukörpern insgesamt **52 freifinanzierte Eigentumswohnungen, 62 geförderte Mietwohnungen und 6 geförderte Gewerbeeinheiten**, erschlossen über 6 Stiegenhäuser errichtet. Die 62 geförderten Mietwohnungen gliedern sich weiter in 40 Wohnungen mit Eigentumsoption und 22 SMART-Wohnungen. Die Baukörper sind teilweise an Nachbargebäude angebaut (geschlossene Bauweise in Bauklasse I).

Die Gebäude weisen ein gemeinsames Keller-/Garagengeschoß auf. Die Baukörper besitzen jeweils zwei Vollgeschoße (Erdgeschoß, 1. Obergeschoß) und zwei Dachgeschoße. Der Dachabschluss erfolgt teilweise über Dachschrägen, teilweise terrassiert mit Flachdach.

Die Ein- und Ausfahrt der Garage befindet sich an der Raphael-Donner-Allee.

Eine Hausbesorgerwohnung ist nicht vorgesehen.

Alle Erdgeschoßwohnungen besitzen eine Terrasse und werden zum überwiegenden Teil durch Eigengärten ergänzt.

Sämtliche Einlagerungsräume sind im Keller vorgesehen.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind sowohl im Keller als auch im Erdgeschoß vorhanden.

Insgesamt sind in den Bauteilen 2 Waschsalons vorhanden.

Die soziale Infrastruktur umfasst 1 Gemeinschaftsraum im Gebäudeinneren mit direkter Anbindung an den Innenhof. Im Bereich der ansprechend gestalteten Außenanlage befinden sich Jugend- und Kleinkinderspielbereiche. Optionale Nutzungsangebote sind in Form einer tagesweise anmietbaren Gästewohnung und Mieterbeeten für den Eigenanbau von Kräutern, Gemüse etc. vorgesehen, deren Vergabe nach Voranmeldung erfolgen wird.

### Kinderwagenabstellbereiche:

im Erdgeschoß an der Eßlinger Hauptstraße,

### Fahrradabstellräume /-bereiche:

im Untergeschoß der Stiegen 1 und 2, sowie im Untergeschoß an der Raphael-Donner-Allee situiert.

### Waschsalons:

im Keller zwischen Stiegen 3 und 4, in direkter Verbindung zum Gemeinschaftsraum und im Erdgeschoß des Gebäudetraktes an der Raphael-Donner-Allee

### Gemeinschaftsraum:

im Keller zwischen Stiegen 3 und 4, direkt angrenzend an den Waschsalon und die Gästewohnung

### Kleinkinderspielbereiche:

In zentraler Lage mittig zwischen den Gebäuden gelegen.

Müllräume:

im Erdgeschoß bei Stiegen 1 und 2 an der Eßlinger Hauptstraße  
im Erdgeschoß von Raphael-Donner-Allee 4

Garage:

Tiefgarage Bereich Eßlinger Hauptstraße mit insgesamt 61 PKW-Stellplätzen  
Tiefgarage Raphael-Donner-Allee mit insgesamt 30 PKW-Stellplätzen

Einlagerungsräume:

für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Kellerbereich nahe der jeweiligen Stiege vorgesehen.

Personenaufzüge:

Alle Stiegen sind mit einem barrierefreien Aufzug vom Kellergeschoß bis ins oberste Dachgeschoß ausgestattet.

Kabelfernsehen/SAT-Anlage/Internet:

Jedes Wohnzimmer verfügt über eine TV-Antennensteckdose für Kabelfernsehen UPC, eine SAT Steckdose für die hauseigene Gemeinschafts-SAT/Anlage und eine Steckdose für Telefon, TV oder Internet von A1.

Zusätzliche Anschlüsse in den Zimmern können vom Wohnungskäufer bei zeitgerechter Beauftragung als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Die Wohnungen sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fernwärmeübergabestation wird im Untergeschoß eingerichtet.

## **II. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES**

Fundierung:

Stahlbeton-Plattenfundamente gemäß Statik

Außenwände:

Beton-Fertigteilwände oder Ortbeton,

Trenn- und Stiegenhauswände:

Beton-Fertigteilwände oder Ortbeton, in Verbindung mit Gipskarton-Vorsatzschalen

Trockenbau-Wohnungstrennwände

Innenwände (tragend):

Fertigteilwände oder Ortbeton,

Trockenbau-Wohnungstrennwände

Innenwände (nichttragend):

Trockenbau, einfach beplankt

Schachtabmauerung Sanitärbereich:

Trockenbauweise

Decken:

Halbfertigteil oder Ortbeton, Oberfläche gespachtelt

Fassaden:

Fassadendämmplatten lt. Bauphysik mit Dünnputzoberfläche

Dach:

Flachdächer bzw. Terrassen: Foliendeckung oder Bitu-Dach, inkl. Wärmedämmung gemäß Bauphysik. Warmdach (bekiest bzw. Betonplatten im Kiesbett)

Bereiche mit Steildächern: Alu-Blechdach gefälzt oder Eternitdeckung, auf einem Massivdachkörper aus Stahlbeton.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Die Versorgung des Objektes mit Energie für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung wird durch die Fernwärme Wien sichergestellt. Dieses Energieversorgungsunternehmen verrechnet die Wärmekosten auf Basis von Wärmelieferungs-Einzelverträgen, welche direkt zwischen den Nutzern der Nutzungsobjekte und dem Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen werden. Das Gleiche gilt auch für die Kaltwasserverrechnung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral in der Übergabestation im Kellergeschoß der Anlage. Jede Wohnung wird mit Warm- und Kaltwasser versorgt.

- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer nassverlegten Fußbodenheizung. Pro Aufenthaltsraum (Wohn- u. Schlafzimmer) wird ein Raumthermostat zur Regelung der Raumtemperatur vorgesehen. Nebenräume verfügen über keine eigenen Thermostate.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche in den Gängen der Geschoße oder im Keller situiert sind (pro Wohnung).
- Die Verbrauchsmessung für das Warmwasser wird durch eigene Warmwasser- Durchflussmengenzähler durchgeführt, situiert in den jeweiligen Wohnungen. (pro Wohnung)
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizungsabsperrungen in den Gängen der Geschoße oder im Keller, Absperrventil Warmwasser je nach Anordnung in Bad, WC, Vorraum oder Küche hinter Hahntüren im Schacht situiert.
- In den Bädern wird zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchtrockner mit Elektroheizpatrone ausgeführt (Betrieb rein elektrisch).

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz der Stadt Wien.
- Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser wird durch eigene Kaltwasser- Durchflussmengenzähler durchgeführt (Ausführung/Situierung wie Warmwasser).
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen (gemeinsame Situierung mit Absperrventil Warmwasser).

Wärme- und Schallschutz:

Die Gebäude werden im Niedrigenergiehausstandard nach den zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden rechtlichen Vorgaben der Wiener Bauordnung und den mit dieser in Verbindung stehenden technischen Richtlinien errichtet.

**III. BAUZEIT**

Baubeginn:	Sommer 2017
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	1.Quartal 2019

**IV. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Bodenbeläge Wohnungen (siehe Bemusterungskatalog):

Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Vorraum und Abstellraum werden mit einem Mehrschicht-Fertig-Klebeparkettboden in Eiche samt Randleiste ausgestattet.

In Bad und WC werden keramische Fliesenbeläge im Format 33 x 33 cm verlegt.

Auf Terrassen, Loggien und Balkone werden Betonplatten im Kiesbett verlegt.

Maisonettewohnungen erhalten eine Innenstiege aus Holzwerkstoff (Trittstufen aus Holzbelag in Eiche)

Etwaige Bepflanzungen innerhalb von Eigengärten sind dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bodenbeläge Allgemeinbereiche:

Die Erschließungsgänge und Stiegenhäuser werden mit Feinsteinzeugplatten verflies, Nebenräume im Keller werden mit beschichtetem Estrich ausgeführt.

Wände und Wandbeläge (siehe Bemusterungskatalog):

Die Bäder werden bis ca. Zargenoberkante mit einem keramischen Fliesenbelag im Format 33 x 25 cm verflies, die Flächen oberhalb bis zur Decke weiß ausgemalt.

Am WC wird die Rückwand bis auf ca. die Hälfte der Raumhöhe verflies, die restlichen WC-Wände erhalten einen Fliesensockel. Nicht verfliesene Bereiche werden weiß ausgemalt.

Alle sonstigen Wandflächen innerhalb der Wohnung werden gespachtelt und weiß ausgemalt.

Deckenuntersichten:

Deckenuntersichten in Wohnungen werden gespachtelt und weiß gemalt. Wo dies aus technischen Gründen erforderlich ist, werden abgehängte Gipskartondecken oder Gipskartonverkleidungen hergestellt, welche die Raumhöhe einschränken können (siehe Eintragungen im Wohnungsplan).

### Fenster und Fenstertüren:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und außenliegender Alu-Deckschale ohne Blindstöcke in Dreh-, Drehkipppausführung oder als Fixverglasung. In den Wohnungen werden Zuluftelemente laut bauphysikalischen Erfordernissen (1 Stück je Wohnung) eingebaut (in Fensterkonstruktion oder Außenwand)

Terrassen- bzw. Loggientüren: Stock und Rahmen aus Holz mit Isolierverglasung und außenliegender Aludeckschale ohne Blindstöcke. Dreh-, oder Drehkipppausführung, teilweise ergänzt durch Fixverglasungen.

### Sonnenschutz:

Sonnen- und Sichtschutz innenliegend: mit Lamellen und Schnurzug / Wendestab  
Sonnenschutz außenliegend: in EG-Wohnungen werden händisch bedienbare Rollläden mit einem Vorbau-Rollladenkasten eingebaut (davon ausgenommen sind Fensterkonstruktionen, die von außen nicht ebenerdig zugänglich sind). Die Fenster- und Fenstertüren der Obergeschosse erhalten außenliegend einen Sonnenschutzkasten für die optionale Nachrüstung händisch betriebener Außenjalousien/Raffstores. Im Falle bauphysikalischer Erforderlichkeit werden lediglich die betreffenden Fenster bereits mit betriebsfertigen Außenjalousien ausgestattet.

### Türen:

Wohnungseingangstüren: lackiert oder beschichtet, als Brandschutztüre mehrfachverriegelt und einbruchhemmend in Ausführung WK3 in Stahlzarge. Aufgrund der baubehördlichen Vorschrift werden sämtliche Wohnungseingangstüren mit einem ständig wirksamen Türschließer ausgestattet. Dieser darf nicht demontiert werden.

Innentüren: Türblatt mit Wabenfüllung überfäلت und Stahlzarge lackiert

### Einrichtung Sanitärausstattung:

Jede Wohnung ist grundsätzlich mit einer WC-Einheit, einer Badewannen- und einer Waschtischeinheit ausgestattet. WC und Bad sind in vereinzelt Fällen in einem Raum kombiniert. In jeder Wohnung befinden sich eigene Anschlüsse für eine Waschmaschine. In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche und Geschirrspüler vorhanden.

#### - Badewanneneinheit:

- Weiße Stahlblecheinbau-Badewanne, Größe ca. 170/75 cm, Badewannenab- bzw. überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
- Badewannenfüll- und Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause sowie Wandbrausehalter

#### - Waschtischeinheit/Bad:

- Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, Breite ca. 65 cm
- Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
- Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
- Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel

Ausnahme: Wohnung Raphael-Donner-Allee 6, Top 08 erhält einen 60 cm breiten Waschtisch.

- Waschmaschinenanschluss:
  - Kombiniertes Waschmaschinenanschluss mit Ablaufsiphon in UP-Ausführung mit Nirosta-Abdeckplatte und Schlauchanschluss sowie Kaltwasserabsperrentil mit Schlauchanschlussmöglichkeit. Bei direkter Aufstellung der Waschmaschine neben dem Waschtisch erfolgt der Anschluß über den Waschtisch (Wasserversorgung über Doppelspindelventil und Ablaufanschluß an Siphon des Waschtisch)
  
- WC-Einheit:
  - Wandhänge-Flachspülklosett aus weißer Sanitärkeramik
  - WC-Sitzbrett aus Kunststoff, mit Deckel, Farbe weiß
  - Unterputz-Spülkasten aus Kunststoff, schwitzwasserisoliert und geräuscharm, mit Zwei-Mengen-Spültechnik
  
- Handwaschtischscheinheit / WC:
  - Handwaschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß
  - Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
  - Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
  - Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel
  
- Sanitäranschluss in Küchen/Wohnküchen oder Kochnischen:
  - Eckventil für Warmwasser in verchromter Ausführung
  - Kombinationseckventil für Kaltwasser mit Schlauchanschlussmöglichkeit für Geschirrspüler
  - Abwasseranschluss für Abwäsche, Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon der Abwäsche (Siphon mit GS-Anschluss ist durch Eigentümer beizustellen)
  - Sanitärverrohrung auf Putz, daher Situierung der Anschlüsse für kurze Längen nach links oder rechts im Nachhinein ohne Stemmarbeiten durch Verlängerung der Rohre leicht änderbar.  
**Abflussleitungen werden teilweise horizontal Aufputz geführt, dies erfordert Arbeitsplattentiefen von 70 cm**
  
- Außenbereiche:
  - Bei Eigengärten und Terrassen wird ein frostsicheres Kaltwasser-Auslaufventil, welches über die Kaltwasser-Wohnungszuleitung gespeist und gezählt wird, vorgesehen. Hiervon ausgenommen ist Wohnung Top 118 auf Stiege 1, welche keinen außenliegenden Kaltwasseranschluss besitzt.

#### Wohnungslüftung:

Die erforderliche Frischluftnachsaugung erfolgt über entsprechende Luftfeuchtigkeitsgesteuerte Schalldämmlüfter im Bereich der Fensterelemente oder Außenwand (1x je Wohneinheit), sodass eine ständige, hygienisch erforderliche und komfortable Wohnungslüftung sichergestellt ist.

Die Entlüftung der Bäder und WCs erfolgt je nach Einbaumöglichkeit über Unter-/Aufputz-Einzelventilatoren. Die normgerechte Bedarfslüftung gemäß ÖNORM wird wie folgt gewährleistet:

- WC: Abluftventilator einstufig, geschaltet über Raumlicht, mit Nachlaufrelais
- Bäder: Abluftventilator zweistufig mit ständig wirksamer Grundlastabsaugung, Bedarfslüftung über eigenen Schalter zuschaltbar



- Küchen / Kochnischen: ein Stromanschluss für den Anschluss einer Umluft-Dunstabzugshaube ist vorhanden, die Installation eines Abluft-Dunstabzugs ist jedoch nicht möglich.

#### Klimavorbereitung:

In den Wohneinheiten des 2. Dachgeschoß werden Anschlussvorsorgen für Splitklimageräte berücksichtigt, um eine Nachrüstung durch den Käufer zu ermöglichen.

In jedem Wohnzimmer und Zimmer bzw. Wohnküche der betreffenden Wohnung ist die Anschlussvorkehrung für eine Inneneinheit an der Wand vorgesehen. Das Außengerät kann an einer hierfür eingeplanten Stelle auf dem darüber liegenden Flachdach aufgestellt werden.

#### Elektroinstallationen der Wohnungen:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch Wien Energie. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom/Von der Eigentümer/in ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen das die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Folgende Elektroausstattung in den Wohnungsbereichen ist standardmäßig vorgesehen:

#### *Abstellraum, Schrankraum:*

1 Wandauslaß mit Ausschalter

1 Steckdose

#### *Badezimmer, Dusche:*

1 Deckenauslaß über Ausschalter (außen)

1 Wandauslaß über Waschtisch direkt schaltbar

1 Doppelsteckdose mit Klappdeckel

1 Ventilatoranschluß über Kontrolllichtschalter (außen) (2stufige Ventilatoren)

1 elektrisch betriebener Handtuchtrockner

1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine

1 Steckdose mit Klappdeckel für Trockner

#### *Flur, Vorraum, Galerie (im oberen Geschoß, im Fall einer Maisonette):*

1 Deckenauslaß mit Wechselschaltern

1 Steckdose

1 Sprechapparat für Gegensprechanlage

#### *Kochnische / Küche:*

1 Deckenauslaß mit Ausschalter

1 direkter Wandauslaß zw. Herd und Abwäsche

1 Herdanschlußdose mit 2,5 m Kabel

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank

1 Steckdose für Dunstabzugshaube (kein Abluftanschluss, nur Umluftbetrieb)

Mind. 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

#### *Stiegen bei Maisonetten:*

1 Wand- oder Deckenauslaß mit Wechselschaltern

*Terrassen, Balkone:*

- 1 Wand- oder Deckenleuchte
- 1 Ausschalter (innen), fallweise Wechselschalter bei mehreren Zugangsmöglichkeiten
- 1 FR-Unterputzsteckdose

*Vorraum:*

- 1 - 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltern, teilweise mit Kreuzschaltern
- 1 - 2 Steckdosen
- 1 Sprechapparat für Gegensprechanlage

*Im Vorraum, Abstellraum bzw. nach techn. Möglichkeit:*

- Wohnungsverteiler Unterputz für Starkstrom
- Wohnungsverteiler Unterputz für Nachrichtentechnik

*WC:*

- 1 Wandauslaß mit Ausschalter
- 1 Ventilatoranschluß mit Nachlaufrelais

*Wohnzimmer:*

- Mind. 2 Deckenauslässe mit Ausschaltern, teilweise mit Wechsel- oder Kreuzschaltern
- 1 Steckdose bei Vorraumtüre
- 1 geschaltete Steckdose (Schalter bei Türe)
- mind. 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Steckdose
- 1 SAT-TV-Steckdose
- 1 Telefonleerdose

*Zimmer:*

- 1 Deckenauslaß mit Ausschalter
- 1 Steckdose bei Türe
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 SAT-TV-Steckdose (als Leerdose, nicht betriebsfertig)

Die Anzahl der Steckdosen bzw. Auslässe wird an den Grundriss angepasst und kann stellenweise geringfügig abweichen.

Schaltermaterial (lt. Bemusterungskatalog)

In jedem Aufenthaltsraum bzw. Gangbereich befindet sich ein batteriebetriebener Rauchmelder mit eingebautem Summer.

**Der/Die Eigentümer/in ist verpflichtet, die Brandmelder innerhalb des Objektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.**

Telefonie/Internet:

Betreffend Telefonie / Internet bestehen folgende Möglichkeiten:

- *Anbieter Telekabel („UPC“):* Die Kabel der Firma Telekabel werden in die Wohnungen verlegt und können auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/der Eigentümer/Eigentümerin in eine der vorgesehenen Leerverrohrungen verlegt werden.
- *Anbieter Telefon:* Verkabelung bis zum IT-Verteiler im Vorraum oder Abstellraum vorhanden. Über die installierte Leerverrohrung ist eine Verkabelung zu den einzelnen

Auslösen im Zimmer/Wohnzimmer auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telefonanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/der Eigentümers/Eigentümerin möglich.

- *Sonstige Anbieter:* über das Telefonnetz der Post möglich, sonst wie vor.

#### TV/SAT:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

- Telekabel: Über die Telekabel Wien können gegen die entsprechenden Anschlussgebühr die angebotenen Programme empfangen werden.
- SAT: Für die komplette Wohnhausanlage wird eine SAT-Anlage (Astra, Hotbird) errichtet. Die Verkabelung wird bis in die Wohnung zur TV-Dose im Wohnzimmer installiert. Die anderen Aufenthaltsräume erhalten eine Leerverrohrung (nicht betriebsfertig), auf Sonderwunsch können diese Dosen betriebsfertig installiert werden.
- Die TV- und Radioprogramme des österreichischen Rundfunks können grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse empfangen werden.
- Mittels Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden. Die Receiver sind vom Eigentümer/von der Eigentümerin beizusteuern.

#### Allgemeininstallationen-Elektro:

Zugang Wohnhäuser: Die Schaltung der Außenbeleuchtung für die Gehwege erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter.

Stiegenhäuser: Die Schaltung der Stiegenhausbeleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Zugang Garage: Beleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Waschsalons: Die Waschscheidervollautomaten und Wärmepumpentrockner werden über ein Elektronisches Karten – Kassiersystem betrieben und abgerechnet. Dieses basiert auf der sogenannten NFC-Technik. Für die Benutzung der Geräte wird vorausgesetzt, dass der Benutzer des Waschsalons über die entsprechende Voraussetzungen wie z.B. Bankkarte oder Mobiltelefon verfügt, welche diese NFC-Funktion besitzen.

**Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der Mieter/in selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter/innen überreicht.**

## **V. BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und

vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Projektleitung von NEUES LEBEN eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe des Wohnbauförderungsgesetzes und der Bauordnung möglich.

Konstruktive Änderungen bzw. Änderungen an der Fassadengestaltung sowie z.B. Fenster, Geländer, etc. sind ausgeschlossen.

Die Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt für die Baumeisterarbeiten über den beauftragten Generalunternehmer. Die weiteren Professionistenleistungen sind über den vom Generalunternehmer jeweils beauftragten Subunternehmer abzuwickeln, die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch den Generalunternehmer vorgenommen.

Voraussetzung dafür ist jedoch eine rechtzeitige Information an den Generalunternehmer.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baubehörde, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt berechtigt eine angemessene Aufwandsentschädigung zu verlangen.

Es gilt als vereinbart, dass NEUES LEBEN für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und NEUES LEBEN ist ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den bauseits beauftragten, ausführenden Firmen bzw. dem Generalunternehmer zu vereinbaren.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Verkaufsplänen und dieser Baubeschreibung gelten die Angaben der Baubeschreibung.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und/oder behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Adressen des/der Eigentümer/in nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten bekannt gegeben werden müssen.