

**SÜDHANG**  
OBERLAA  
MEHR ALS NUR WOHNEN.

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**1100 Wien, Susi Nicoletti Weg 8 Stiege 1/ 2 / 3**

**Ein Projekt von**

  
**DIE WOHNKOMPANIE**  
Wir entwickeln Lebensräume

## 1 ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Projektliegenschaft mit insgesamt ca. 14.574 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird eine moderne Wohnanlage mit in Summe 331 Wohnungen errichtet.

Am Bauplatz 3 entstehen 96 frei finanzierte Anleger- bzw. Vorsorgewohnungen. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche wie Loggien, Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoß werden zudem einen Eigengarten haben.

Im Keller- sowie im Erdgeschoß befinden sich die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, die Einlagerungsräume, sowie die Haustechnikräume.

Im Kellergeschoß situiert ist die Tiefgarage mit in Summe 183 Autoabstellplätzen. Die Zufahrt wird über die Laaer-Berg Straße erfolgen.

Die Müllräume befinden sich im Erd- bzw. im Kellergeschoß und sind vom Innenhof bzw. vom Stiegenhaus aus zugänglich.

Die Planung der Gestaltung des großen Innenhofes mit seinen Kleinkinderspielplätzen sowie des an die Bauplätze angrenzenden, großzügigen Jugendspielplatzes hat ein Freiraumplaner konzipiert.

Das Wohngebäude wird in moderner, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen einer Niedrigenergiegebäudehülle entsprechen. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

## 2 ENERGIEAUSWEIS

Für das Wohngebäude wurde ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB: Stiege 2 und 3: 25,73 (Klasse B); Stiege 1: 31,69 (Klasse B)

fGEE: Stiege 2 und 3: 0,790 (Klasse A); Stiege 1: 0,818 (Klasse A)

**3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG**

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis.
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschoßdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Stiegenanlagen	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Innenwände	Trockenbau. 1-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen.
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 250 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen.
Flachdach	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Fassade	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen. Ggf. mit gestalterischen Elementen

**4 VER- UND ENTSORGUNG**

Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Trafoanlage lt. Bedarf.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Wärmeerzeugung	Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz mittels Energie-Contracting. Fußbodenheizung; Steuerung über Raumthermostat. In den Bädern wird zusätzlich ein Badheizkörper mit E-Patrone installiert.
Warmwassererzeugung	Warmwassererzeugung durch die Fernwärme mittels Energie-Contracting.
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung	Einleitung über ein Rückhaltebecken (unterirdischer Retentionskanal) in das öffentliche Kanalnetz.

**5 ALLGEMEINBEREICH**

Eingänge, Stiegenhaus, Gänge	Boden: Fliesen (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags.  Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt)
Fußabstreifmatten Hauseingang	Fußabstreifmatten bei den Haupteingängen werden flächenbündig ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten (Produkt: zB Scheybal oder gleichwertig).
Briefkastenanlage	Im Außenbereich beim Zugang zu den Stiegenhäusern

Lifтанlagen	Anzahl lt. Erfordernis. Kabinengröße 8 Personen; behindertengerecht nach Wr Bauordnung Wände Edelstahl oder lackiert (Farbe lt. Arch.). Portal Edelstahl oder lackiert (Farbe lt. Arch.). Spiegel lt. Erfordernis. Fußbodenbelag wie Stiegenhaus.
Tiefgarage	Im Kellergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit in Summe 183 PKW Stellplätzen, welche über eine Rampe befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit eigenem Schlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung innen: Seilzug)  Ca. 5 E-Tankstellen (3,4 kW Steckdose zur Ladung von Elektro-Autos – keine Schnellladung). Die Abrechnung wird an den jeweiligen Wohnungszähler geknüpft und erfolgt somit wohnungsweise.  Boden: Asphaltfeinbeton oder Beschichtung. Boden Rampe: Gussasphalt geriffelt Wände: Beton weiß gemalt Markierungen Erfordernis.
Einlagerungsräume	Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum. Die Trennwände werden als Holzlatten bzw. Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Vorhängeschloss o.ä.), ausgeführt.  Boden: Estrich versiegelt.
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Boden: Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt
Müllräume	Boden: Gussasphalt Wände: Beton weiß gemalt; Anprallschutz
Technikräume	Boden: Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt
Beleuchtung Allgemeinbereich	Steuerung über Bewegungsmelder.
Beleuchtung Außenbereich	Steuerung über Bewegungs- oder Dämmerungsschalter.
Innenhof	Allgemeine Erschließungswege mit Asphalt oder Betonplatten im Kiesbett – gemäß Freiraumkonzept Feuerwehrezufahrt: Rasensteine oder lt. Freiraumkonzept
Kleinkinderspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis.
Jugendspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis.
§ 53 Straße/Fußweg	Lt. öffentlicher Vorgabe bzw. Konzept Straßenplanung. Entwässerung über Kanaleinläufe in den Retentionskanal. Beleuchtung: Mastleuchten
Allgemeine Flachdächer	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

**6 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN**

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3. Sie entsprechen den Brandschutzanforderungen.  Type: Dana Dominant 3, doppelt gefälzt, Farbe nach Wahl des Architekten oder gleichwertig
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage und Weitwinkeltürspion  Type: Glutz oder gleichwertig
Innentüren	glatte, weiß beschichtete Holztüren (gefälzte Röhrenspanholz Türblätter) in Stahlzargen  Type: Dana Euroba oder gleichwertig
Beschlag Innentüren	Aluminium oder Edelstahl – passend zu den Fensterbeschlägen  Bad und WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner
Fenster und Fenstertüren	Ausführung in Kunststoff mit Alu-Deckschale, Farbe innen: weiß, Farbe außen: nach Wahl des Architekten  3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischer Erfordernis.  Grundsätzlich bzw. bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippsbeschlag ausgestattet.  Fenstertüren werden als Drehkipptüren ausgestattet.  Im EG sind die Beschläge versperrbar.  Alle Beschläge in Aluminium oder Edelstahl.  Schalldämmlüfter lt. bauphysikalischer Erfordernis
Sonnenschutz	Im EG: manuell bedienbare Außenrollläden (Aufputzausführung). OG/DG: wo bauphysikalisch Erforderlich, manuell bedienbare Außen- bzw. Innenjalousien.
Parkettboden Vorzimmer, Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; bzw. gemäß Verkaufsplan	Parkett (Mehrschicht Fertigklebeparkett, Alu-Übertrittschienen wo erforderlich)  Type: Weitzer-Parkett, Eiche oder gleichwertig  Sockelleiste: Schweizerleiste oder Dreikantleiste
Fliesenboden Bad, WC, Abstellraum; bzw. gemäß Verkaufsplan	Feinsteinzeug  Type: Rako Concept, Farbe grau, Format 33 x 33 cm, Halbverband oder Kreuzfuge oder gleichwertig. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst.  Der gesamte Boden der Bäder und WCs sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Feinsteinzeug sonst Latexanstrich weiß  Type: Rako Concept, Farbe weiß matt, Format 25 x 33 cm, Halbverband oder Kreuzfuge oder gleichwertig  Bad: Fliesen an zumindest 2 Wänden bis ca. Zargenoberkante (Spritzwasserbereich)

	WC: Fliesen bei Vormauerung WC oder FFOK +120cm
Wände - Decken	Innendispersion weiß gemalt.

### 6a AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (LOGGIA, BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	Estrich-Feinbetonplatten glatt in Kiesbett	
Geländer	Flachstahlkonstruktion mit gestalterischen Elementen lt. Konzept Architekt	
Entwässerung	über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder frei abtropfend	
Wasseranschluss	Bei Eigengärten und DG-Terrassen sowie bei Loggien und Balkone ab 10 m <sup>2</sup> . frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn	
Elektroinstallationen	1	Ausschalter für Beleuchtung (innenliegend)
	1	Wand- bzw. Deckenleuchte (lt. Konzept Arch.)
	1	FR –Schukosteckdose
Eigengarten	begrünt mit Rasen Abgrenzung mittels Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch, grün beschichtet; oder Hecke oä. entlang des Fußweges „§53-Straße“ (baubehördlich keine Einfriedungen erlaubt)	

### 7 HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN – ALLGEMEIN

Waschmaschine	1 Anschluss pro Top entweder im Abstellraum oder im Bad	
Anschlüsse Küche (in Ausnahmefällen Aufputz Installation)	Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche	
Lüftung Abstellraum, Bad und WC	Lüftung WC: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert vom Lichtschalter mit Nachlaufrelais Lüftung Bäder: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter Lüftung Abstellraum mit WM Anschluss: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter Type: Wernig SILENT ECO U 100 GL F90, UP, weiß oder gleichwertig Die Abluft wird über Dach geführt.	
Umluft Küche	Kein Abluftanschluss bauseits. Dunstabzüge (käuferseitig) sind als Umluftgeräte auszuführen	

**7a SANITÄRAUSSTATTUNG**

Waschbecken	Type: Diana Aktiv DI000002001; weiß; Abmessungen 60 x 46,5 cm, oder gleichwertig
Waschbecken-Armatur	Type: Diana Top DI 403000500, chrom, Einhandhebelmischer oder gleichwertig
Badewanne	Type: Kaldewei Saniform-plus, Modell 375-1, weiß, Stahl-Email, Abmessungen 170 x 75 cm oder gleichwertig
Badewannen-Armatur (mit Brausestange)	Einhandhebelmisch-Wannen- bzw. Duschbatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch und -stange  Type: Diana Top DI403400500 + Diana Aktiv DI 452310500, chrom, oder gleichwertig
Dusche	Duschtasse mit Duschtrennung aus Kunststoff mit Kunstglas.  Type: Kaldewei Sanidusch 396, weiß, Abmessungen 90 x 90 x ca. 14 cm oder gleichwertig
Duscharmatur	Einhandhebelmischer, Handbrause und Brausestange Type: Diana Top DI 403300500 und Diana Aktiv DI452310500, chrom, oder gleichwertig
Badheizkörper	Type: Vogel & Noot Dion, weiß, mit E-Patrone oder gleichwertig
WC	Wand Hänge-WC  Type: Ideal Standard, Eurovit V390601, Tiefspüler, weiß oder gleichwertig
WC-Drückerplatte	Type: Geberit Sigma, weiß oder gleichwertig
WC Handwaschbecken	Type: Ideal Standard, Eurovit V011601, weiß oder gleichwertig  Abmessungen: abhängig von Raumsituation
WC HWB Armatur	Type: Diana Top DI 403000500, chrom, Einhandhebelmischer oder gleichwertig

**7b ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN**

Stromversorgung	Die Allgmeinanzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum im Keller situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Siemens Delta, Titanweiß oder gleichwertig
Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt ein Gegensprechapparat zur Ausführung. Farbe weiß
Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen – ausgenommen 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich (UPC). Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Käufer bzw. Nutzer zu leisten.

Vor Wohnungseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1	Innenstelle Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Raumthermostat
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	Mind. 1	Schukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV Anschlussdosen)
	1	Kabel-TV Dose (UPC)
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckt)
	Mind. 1	Einzelrauchmelder
Küchenbereich	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass über Spüle (direkt schaltbar, Dose abgedeckt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank / Gefrierschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	4	Schukosteckdosen in der Küchenzeile
Zimmer	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1-2	Schukosteckdosen sinnvoll situiert (z.B. neben dem Bett)



	1	Schukosteckdose bei Leerdosen situiert
	1	Leerdose für Kabel TV (abgedeckt)
	1	Einzelrauchmelder
Schrankraum	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
Bad	1	Ausschalter
	1	UP Lüfter; über Lichtschalter
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im AR)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im AR)
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/ oder Duschtasse
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass für Spiegelleuchte (direkt schaltbar)
	1	Schukosteckdose für E-Patrone Badheizkörper
WC	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im Bad situiert)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Bad situiert)
Gang, Flur	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Lichtschalters
	1	Einzelrauchmelder

## **8 GRUNDSÄTZLICHES**

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Wiener Bauordnung), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge oä. sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie in den m<sup>2</sup> Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit), von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren für Strom (Wiener Netze), für Warmwasser/Heizung (Energie-Contracting-Unternehmen) sowie Anmeldegebühren für Telefon- und Internet, etc. sind durch den Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

## **9 SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, berücksichtigt werden. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind vom Käufer im Voraus zu begleichen.

**10 PROJEKTBETEILIGTE**

Ein Projekt von	DWK Die Wohnkompanie GmbH 1010 Wien, Löwelstraße 12/10
Projektgesellschaft	DWK Alpha Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH 1010 Wien, Löwelstraße 12/10
Generalplaner	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH 1030 Wien, Ungargasse 64-66
Baufirma Generalunternehmer	PORR Bau GmbH - Niederlassung Hochbau Wien 1100 Wien, Absberggasse 47
Treuhänder	Weinrauch Rechtsanwälte 1010 Wien, Stubenring 16/2