BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MABELLE
ZEITLOSES WOHNEN.
EINE HOMMAGE AN DIE SCHÖNHEIT.

BERATUNG & VERKAUF

T: +43 50 6596 8002
anfragen@mabelle-wohnen.at
mabelle-wohnen.at

Raiffeisen Immobilien

Ein Projekt der Real-Treuhand Immobilien.

AMALIE

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung ..... - 4 -

2 Projektbeschreibung ..... - 5 -

3 Konstruktion ..... - 6 -

4 Fassade ..... - 6 -

5 Dach ..... - 7 -

6 Loggien, Balkone und Terrassen ..... - 7 -

6.1 Geländer ..... - 7 -

7 Eingangsbereich, Stiegenhaus und Gänge ..... - 8 -

7.1 Bodenbeläge ..... - 8 -

7.2 Wandverkleidung ..... - 9 -

7.3 Handläufe ..... - 9 -

7.4 Briefkasten und Sitzbank ..... - 9 -

7.5 Schliessanlage ..... - 10 -

7.6 Personenaufzug ..... - 11 -

8 Gemeinschafts- und Funktionsräume ..... - 12 -

8.1 Müllraum ..... - 12 -

8.2 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ..... - 12 -

8.3 Einlagerungsräume ..... - 13 -

8.4 Fitness-, Ruhe-, Kinder- und Jugendspielraum ..... - 13 -

9 Garage ..... - 16 -

9.1 Garagentor ..... - 16 -

9.2 Boden, Wände und Decken ..... - 16 -

9.3 E-Ladestationen für KFZ ..... - 17 -

10 Aussenanlagen, Sauna ..... - 17 -

11 Haustechnische Anlagen ..... - 18 -

11.1 Allgemeine Beschreibung ..... - 18 -

11.2 Heizung, Temperierung und Kühlung ..... - 18 -

11.3 Trink- bzw. Kaltwasserversorgung ..... - 18 -

11.4 Warmwasserbereitung ..... - 18 -

11.5 Lüftung ..... - 19 -

12 Fenster und Fenstertüren ..... - 19 -

13 Sonnenschutz ..... - 20 -

14 Türen ..... - 20 -

14.1 Wohnungseingangstüren ..... - 20 -

14.2 Innentür ..... - 21 -

15 Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen ..... - 22 -

15.1 Ausstattungslinie „Contemporary“ ..... - 22 -

15.2 Ausstattungslinie „Art Nouveau“ ..... - 24 -

16 Küchenauslässe ..... - 26 -

17 Sanitärausstattung ..... - 26 -

17.1 Bad ..... - 26 -

18 Elektroausstattung ..... - 36 -

18.1 Art und System der Verbrauchsmessung für Energie ..... - 36 -

18.2 Internetversorgung ..... - 36 -

18.3 Kommunikations- und Mediensystem ..... - 36 -

18.4 Schalterprogramm ..... - 38 -

18.5 Beleuchtung Freiflächen und Allgemeinbereiche ..... - 40 -

19 Sonstige Informationen ..... - 43 -

19.1 Ausstattungsänderungen ..... - 43 -

19.2 Sonderwünsche ..... - 43 -

1 VORBEMERKUNG

Alle Ausführungen werden so umgesetzt und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie den behördlichen Anforderungen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Verkaufsplan festgelegte Leistungsumfang definiert sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungen als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft.

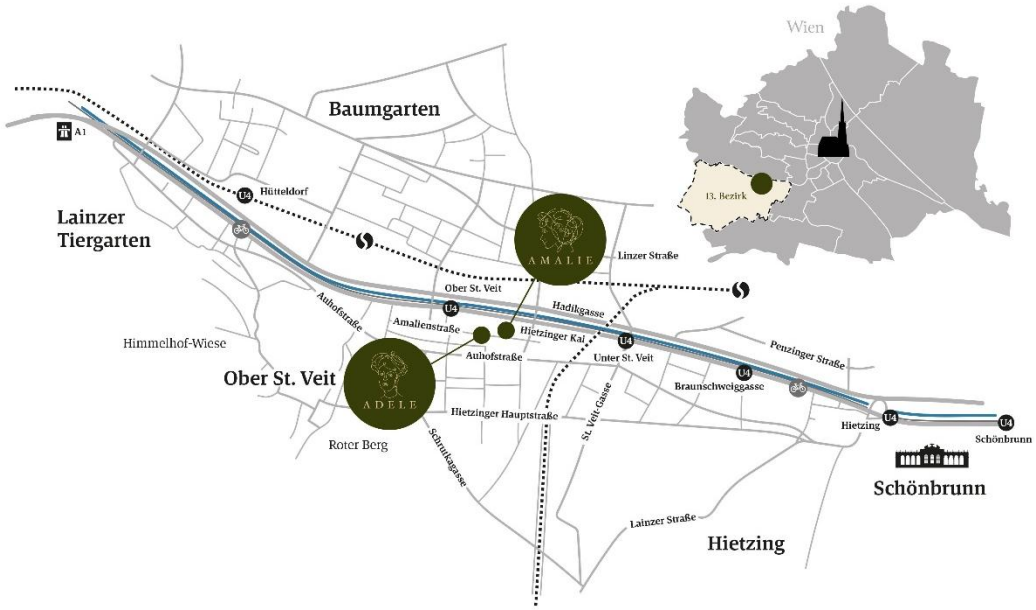
Die in den Plänen angeführten Maße sind als Rohbaumaße zu verstehen. Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung; graphische, optische und zeichnerische Ausdruckmittel wie Möbel, Küchen- oder Sanitäreinrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in die Verkaufspläne sowie in sämtlichen Werbeunterlagen (wie Homepage, Projektbroschüre, Plakaten, etc.) einfließen, sowie sämtliche Innen- & Außenvisualisierungen, sind nicht Verkaufsgegenstand und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen von der B&A, sofern dem Erwerber zumutbar (geringfügig und sachlich gerechtfertigt), sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften bzw. gesetzlicher Änderungen, bleiben vorbehalten.

Zur Ausführung gelangen die in den Grundrissen der Verkaufspläne der jeweiligen Wohneinheit dargestellten Sanitäreinrichtungsgegenstände. Diese und die Anzahl der Schalter und Elektroauslässe variieren je nach Wohnungstyp.

Der Käufer kann zwischen zwei unterschiedlichen Ausstattungslinien („Contemporary“ und „Art Nouveau“) kostenneutral wählen.

Wenn zum Zeitpunkt der Projektumsetzung das angeführte Produkt nicht mehr verfügbar ist, so erfolgt die Ausführung mit einem gleichwertigen Produkt nach Wahl des Bauträgers.

2 PROJEKTBESCHREIBUNG



Die Eigentumswohnungen werden in der Amalienstraße 63 im 13. Wiener Gemeindebezirk auf einer Liegenschaft mit einer Fläche von rd. 618 m² errichtet.

Die Neubebauung besteht aus einem an der straßenseitigen Baufluchtlinie situierten Wohngebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Das Gebäude umfasst sechs oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, vier Obergeschosse und ein Dachgeschoss) sowie ein Untergeschoss. Ein zentral angeordnetes Stiegenhaus mit Aufzug erschließt sämtliche Geschosse vom Unter- bis zum Dachgeschoss. Über das Stiegenhaus ist zudem der begrünte Innenhof erreichbar.

Im Erdgeschoss befinden sich die allgemeinen Nebenräume des Hauses, darunter ein Müllraum, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, ein Fitnessraum, ein Kinder- und Jugendspielraum sowie die Einlagerungsräume der jeweiligen Wohnungen. Der Fahrrad- und Kinderwagenraum ist sowohl von der Straße als auch direkt vom Stiegenhaus aus zugänglich und bietet ausreichend Platz für Fahr- sowie Lastenfahrräder. Der Müllraum ist aufgrund möglicher Geruchsbelästigungen ausschließlich von der Straßenseite aus erschlossen.

Im Untergeschoss sind der Haustechnikraum, Elektro- und Wasserzählerräume, ein Retentionsbecken für Regenwasser sowie eine Tiefgarage mit 14 PKW-Stellplätzen untergebracht.

Der Kinder- und Jugendspielraum sowie der Fitnessraum orientieren sich zum begrünten Innenhof. Dort befindet sich ebenfalls ein Kleinkinderspielplatz mit einer Fläche von rund 30 m².

3 KONSTRUKTION

Die Konstruktion des Wohnhauses erfolgt in Massiv- bzw. Stahlbetonbauweise gemäß statischem Konzept. Das Wohnhaus wird mit einem Flachdach ausgeführt. Balkone und Loggien werden als Stahlbetonplatten hergestellt.

4 FASSADE

Die Fassade wird als Vollwärmeschutzfassade thermisch nach Stand der Technik ausgeführt. Die Farb- und Strukturgestaltung der Fassade wird in unterschiedlichen Putzstrukturen nach architektonischem Konzept ausgeführt.

Vollwärmeschutzfassade

Strukturputz glatt

Vollwärmeschutzfassade

Strukturputz grob

Vollwärmeschutzfassade

Kammputz

Der Entwurf des „Hauses Amalie“ ist von Gustav Klimt und der Wiener Secession inspiriert. Benannt nach Amalie Zuckerkandl, dem Motiv von Klimts letztem unvollendeten Porträt, greift sie das Thema der Unvollendetheit und Schlichtheit als gestalterisches Prinzip auf. In Anlehnung an die Secession ist die Fassade weiß gehalten - ihre Lebendigkeit entsteht nicht durch Farbe, sondern durch unterschiedliche Texturen. Eine klare Gliederung wird durch rahmende Elemente auf Straßen- und Hofseite erzeugt. Der raue Kammputz des Sockels bildet eine solide Basis, während glatte Rahmen haptische und visuelle Kontraste setzen. Weiße Geländer fügen sich zurückhaltend ein, während Vorhänge Bewegung, Rhythmus und Sichtschutz in das ruhige Fassadenbild bringen.

5 DACH

Das Flachdach wird bekiest oder extensiv begrünt ausgeführt und bietet Platz für die haustechnischen Anlagen und Aufbauten (z.B.: PV-Anlagen; Dachausstieg, etc.).

Teilflächen der Dachfläche sind abgegrenzt und stehen als Zubehör den Dachgeschosswohnungen zur Verfügung.

6 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN

Balkone-, Terrassen- bzw. Loggien werden als Stahlbetonplatten hergestellt. Die sichtbaren Oberflächen werden entsprechend des architektonischen Konzepts ausgeführt. Der Bodenbelag besteht aus großformatigen Keramikplatten und wird auf Stelzlager oder im Splittbett verlegt.

Platten für Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse

6.1 GELÄNDER

Die Geländer der Obergeschosse sind aus Stahlelementen, welche entsprechend dem architektonischen Konzept gestaltet sind. Die Abgrenzung der Nachbarterrassen erfolgt anhand eines Sichtschutzes angelehnt an die Fassadengestaltung.

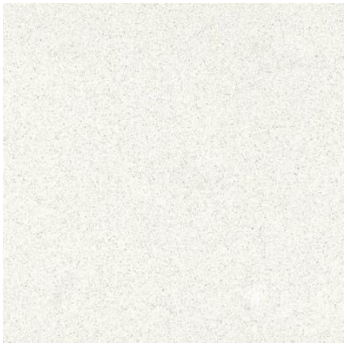
7 EINGANGSBEREICH, STIEGENHAUS UND GÄNGE

7.1 BODENBELÄGE

Der Eingangsbereich sowie das Stiegenhaus werden mit einheitlichen, grauen Fliesen ausgeführt. Die Fugenfarbe ist der Fliesen angepasst. Kontraststufen sorgen zusätzlich für eine klare visuelle Abgrenzung zwischen den verschiedenen Ebenen.

Boden Stiegenhaus, Gänge und Sockel

Kontraststufe



Kontraststufe

Der im Boden eingelassene Fußabstreifer im Eingangsbereich verhindert wirksam das Eindringen von Schmutz in die Innenräume.

Fußabstreifer

7.2 WANDVERKLEIDUNG

Die Wände im Erdgeschoss sind bis zu einer Höhe von rund 2,20 m mit gegliederten Platten in Holzoptik verkleidet und werden durch indirekte LED-Beleuchtung in Szene gesetzt, wodurch eine warme und einladende Atmosphäre entsteht

Wandverkleidung EG

7.3 HANDLÄUFE

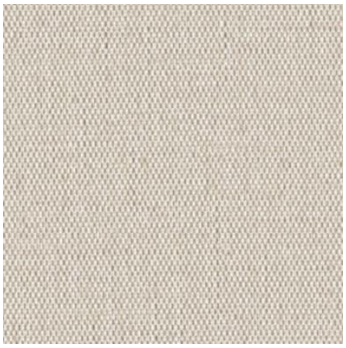
Die Handläufe im Bereich der Gänge sowie im Stiegenhaus sind aus Holz mit Handlaufhalterungen aus beschichtetem Metall gem. architektonischem Konzept.

Handlauf

7.4 BRIEFKASTEN UND SITZBANK

Im Eingangsbereich unmittelbar neben dem Hauseingang, sind eine in die Wand integrierte Hausbrieffachanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist, sowie eine gepolsterte Sitzbank angeordnet.

Hausbrieffachanlage



Sitzbank-Sitzfläche

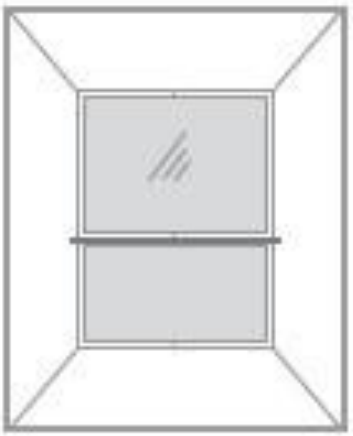
7.5 SCHLIESSANLAGE

Die Schließanlage umfasst gemäß Schließplan folgende Schließzylinder: Eingangsportal, Postbriefkästen, Wohnungseingangstüren, Fahrradabstellraum, Fitness-, Keller- und Jugendspielraum sowie Kellerabteil. Es werden je 5 Wohnungsschlüssel ausgehändigt.

7.6 PERSONENAUFZUG

Die Aufzugsanlage wird in hochwertigem Edelstahl ausgeführt. Die Kabine enthält ein Bedienungspaneel, einen Spiegel sowie einen Handlauf aus Edelstahl. Der Bodenbelag wird wie im Stiegenhaus ausgeführt.

Kabine und Kabinenboden
(wie im STGH)



Kabinenausstattung – Spiegel

Kabinenausstattung – Handlauf

Bedientableaus und Anzeige

Haltestellensignalisierung

8 GEMEINSCHAFTS- UND FUNKTIONSRÄUME

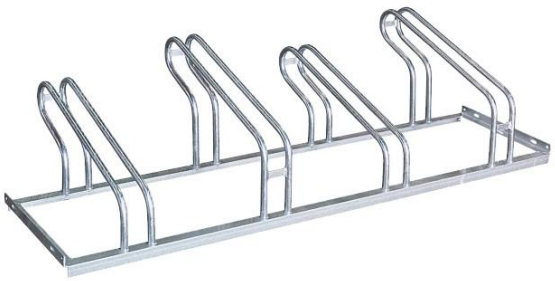
Die Gemeinschafts- und Funktionsräume des Gebäudes sind auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt und bieten eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

8.1 MÜLLRAUM

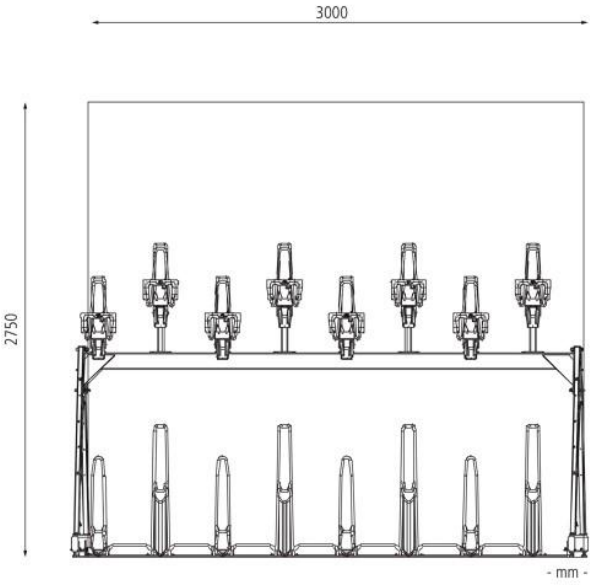
Der Müllraum ist aufgrund der möglichen Geruchsbelästigung straßenseitig situiert und ausschließlich von außen zugänglich.

8.2 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über Doppelstockparkplätze sowie über Fahrradständer, die eine sichere und ordentliche Aufbewahrung gewährleisten.



Fahrradständer



Doppelstockparker

Der Boden wird beschichtet ausgeführt und orientiert sich am architektonischem Gesamtkonzept.

8.3 EINLAGERUNGSRÄUME

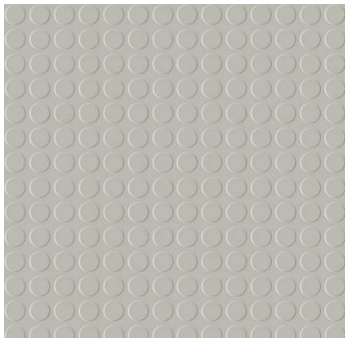
Die Einlagerungsräume befinden sich im Erdgeschoss und sind über das zentrale Stiegenhaus zugänglich. Die Trennwände zwischen den Einlagerungsräumen werden in Holz oder aus Metall ausgeführt. Die Sperrung der Türen erfolgt mittels Sperrzylinder passend zum Schließsystem. Zusätzlich wird jeder Einlagerungsraum mit einer Steckdose ausgestattet.

Trennwände

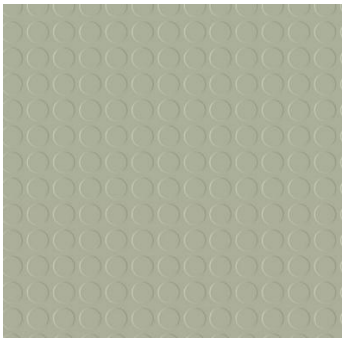
Der Boden in den Einlagerungsräumen wird mittels Versiegelung ausgeführt.

8.4 FITNESS-, RUHE-, KINDER- UND JUGENDSPIELRAUM

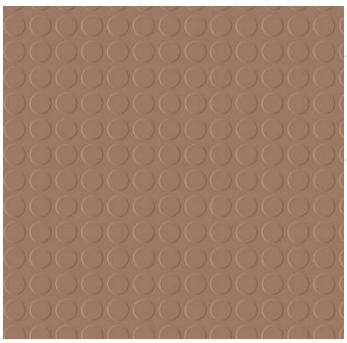
Der Kinder- und Jugendspielraum ist im Erdgeschoss situiert und über das Stiegenhaus erschlossen. Der Boden verfügt über einen hochwertigen Kautschukboden in verschiedenen Farben. Zusätzlich wird eine Mosaik-Wanddekoration, die eine spielerische, kreative Umgebung fördert und zugleich einer akustischen Dämmung dient, ausgeführt. Zur Verbesserung der Raumakustik wird eine abgehängte Akustikdecke aus Gipskarton montiert.



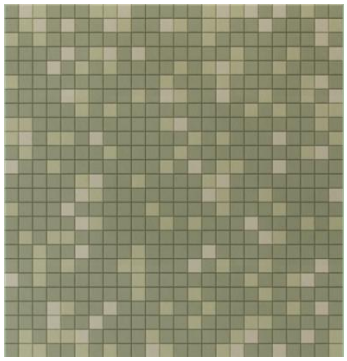
Boden



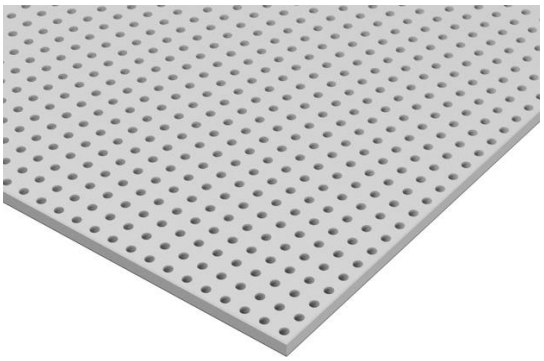
Boden



Boden



Wanddekoration

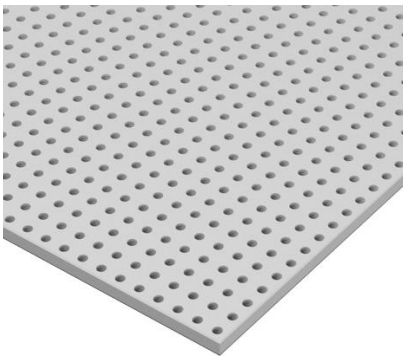


Akustikdecke

Zusätzlich wird der Kinder- und Jugendspielraum mit einer Nischenküche inkl. Spüle und Kühlschrank ausgestattet.

Der Fitness- und Ruheraum ist ebenfalls im Erdgeschoss situiert und über das Stiegenhaus erschlossen. Ausgestattet wird der Fitnessraum mit einem Bodenbelag aus Kautschuk, gelochten Gipsplatten an den Wänden und einer Akustikdecke, die für eine angenehme Raumakustik sorgen. Eine Spiegelfläche mit indirekter Beleuchtung verleiht dem Raum optisch mehr Weite und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Ruheraum ist durch einen Vorhang vom Fitnessraum getrennt und bietet genügend Platz zum Entspannen.

Boden



Akustikdecke

Wandtapete

Wanddekoration/Spiegel

Zusätzlich wird der Fitnessraum mit Fitnessgeräten ausgestattet. Hierzu zählen beispielhaft Turnmatten, Laufband, Hantelbank, o.ä. Die definierte Ausstattung wird nach Verfügbarkeit gewählt.

Die barrierefreien Sanitärräume im Kinder- und Jugendspielraum sowie im Fitnessraum sind mit einem Tiefspül-WC mit Deckel sowie einem barrierefreien Waschbecken ausgestattet. Stützklappgriffe aus Edelstahl sorgen für zusätzliche Sicherheit und Bedienkomfort.

Tiefspülhänge WC, barrierefrei

Waschbecken, barrierefrei

Stützklappgriff

9 GARAGE

Die Garage wird als natürliche be- und entlüftete Garage konzipiert. Der Garagenboden wird im Gefälle ausgeführt und ermöglicht eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen. Die Garage kann über das Stiegenhaus barrierefrei erreicht werden und bietet Platz für 14 PKW. In sämtlichen Bereichen der Tiefgarage wird die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdurchfahrtshöhe von 2,10 m eingehalten.

9.1 GARAGENTOR

Automatisches Sektionaltor mit lüftungsoffener Beplankung. Das Garagentor wird mit Schlüsselschalter und Funkschalter bedient. Ein Funkschalter wird nur für Bewohner mit PKW-Stellplatz ausgehändigt.

9.2 BODEN, WÄNDE UND DECKEN

Der Boden wird beschichtet inklusive Stellplatzmarkierung und Nummerierung gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Die Wände erhalten zusätzlich einen Sockelanstrich. Die Garagendecke ist gedämmt und die an der Decke verlaufenden Haustechnikleitungen werden sichtbar ausgeführt.

Boden mit Stellplatzmarkierung und Nummerierung

9.3 E-LADESTATIONEN FÜR KFZ

Die Leerverrohrung sowie die notwendigen Vorbereitungen zur späteren Installation einer E-Ladestation werden bauseitig vorgesehen.

Die eigentliche E-Ladestation (System: Wien Energie) selbst ist nicht Bestandteil der Grundausstattung und kann bei Bedarf vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten bezogen und installiert werden. Ein Stellplatz (lt. Verkaufsplanung) wird vollständig mit einer E-Ladestation installiert.

10 AUSSENANLAGEN, SAUNA

Der begrünte Innenhof ist über das Stiegenhaus, sowie über den Fitness-, bzw. Kinder- und Jugendspielraum erreichbar. Die Wege im Innenhof werden aus Ortbeton ausgeführt.

Ortbeton für Wege Innenhof

Zusätzlich im Innenhof angeordnet ist eine Außensauna.

Beispielbild Außensauna

Der gesetzlich erforderliche Kinderspielplatz ist ebenfalls im Innenhof situiert.

Die Begrenzung zu den angrenzenden Liegenschaften erfolgt durch eine bauliche Einfriedung in Kombination mit einer entsprechenden Bepflanzung nach architektonischem Freiraumkonzept.

11 HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

11.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Tiefgeschoss befindet sich der gemeinsame Haustechnikraum inkl. Wasserzählerraum sowie Retentionsbecken für das Regenwasser. Die interne Verteilung der Zuleitungen erfolgt über Steigschächte zu den jeweiligen Wohnungen.

11.2 HEIZUNG, TEMPERIERUNG UND KÜHLUNG

Die Wohnungen werden zentral über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (Energieträger: Geothermie) beheizt und im Sommer passiv mittels Bauteilaktivierung (Free-Cooling) im Change-Over-Betrieb temperiert. Die Wärmeabgabe erfolgt über den Fußboden und der Verbrauch wird wohnungsweise anhand eines Wärmemengenzählers erfasst und abgerechnet.

Die Dachgeschosswohnungen werden zusätzlich mit Multisplit-Klimaanlagen ausgestattet. Die Außengeräte sind auf den Dachflächen situiert.

Multisplit-Klimaanlage im Dachgeschoss

11.3 TRINK- BZW. KALTWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Versorgungsleitung des öffentlichen Netzes. Der Verbrauch wird wohnungsweise erfasst und abgerechnet.

11.4 WARMWASSERBEREITUNG

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Haustechnikraum über die Wärmepumpe bzw. eine Booster-Wärmepumpe. Der Verbrauch wird wohnungsweise anhand eines Verbrauchszählers erfasst und abgerechnet.

11.5 LÜFTUNG

In WCs, Bädern und Abstellräumen (nur in jenen Abstellräumen wo ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen ist) werden Unterputz Abluftventilatoren installiert.

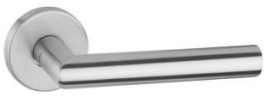
Unterputz-Abluftventilator

In allen Aufenthaltsräumen wird über Nachströmelemente, welche in der Fassade situiert sind, Frischluft zugeführt.

Innenliegende allgemeine Räume im Keller- und Erdgeschoss werden je nach Bedarf statisch oder mechanisch belüftet. Das Stiegenhaus ist mit einer Druckbelüftungsanlage zur Rauchfreihaltung ausgestattet.

12 FENSTER UND FENSTERTÜREN

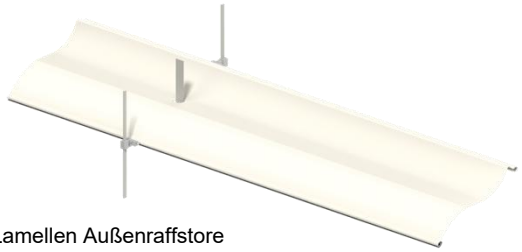
Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Holzfenster mit Alu-Deckschale, innen weiß, außen in Farbe gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Es gibt Fixelemente, Dreh-Kipptüren oder Hebe-Schiebeelemente gemäß Verkaufsplanung. Die Griffbeschläge sind aus mattiertem Edelstahl. Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden mittels hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung ausgestattet.



Beschlag Türen und Fenster

13 SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Außenraffstore elektrisch bedienbar ausgestattet.



S-Lamellen Außenraffstore

14 TÜREN

14.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren entsprechen den gesetzlichen Anforderungen. Wohnungsseitig sind die Türflächen in Weiß und gangseitig in Holzoptik gehalten. Die Türen werden mit einem Türspion ausgestattet. Gangseitig wird ein Türknopf und wohnungsseitig ein Gehrungsdrücker in mattiertem Edelstahl ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren verfügen über eine Absenkdichtung und/oder einer Fliesenschwelle.

Wohnungseingangstüre

14.2 INNENTÜR

Das Türblatt ist stumpfeinschlagen mit sichtbaren Bändern ausgeführt. Die Türzargen sind aus Holz. Die Feinbeschläge aus mattiertem Edelstahl. Durchgangslichte 80/220 cm.

Innentür

15 BODEN- UND WANDBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

Für die Boden- und Wandbeläge stehen zwei verschiedene Ausführungsvarianten zur Verfügung. Schlaf- und Wohnräume sowie Gänge, Vorräume und Abstellräume (jene Abstellräume ohne Waschmaschinenanschluss) werden jeweils mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Bäder, WC und Abstellräume (jene Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss) werden mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Decken- und Wandflächen (sofern nicht mit Fliesen versehen) werden weiß gemalt.

15.1 AUSSTATTUNGSLINIE „CONTEMPORARY“

Holzboden „Contemporary“

Parkettboden Dielenoptik

Eiche natur

Dielenabmessung je nach Hersteller

Sockelleiste in Holzoptik

Bodenfliesen „Contemporary“

Feinsteinzeug Cementum

Ash, hell

Format 60 x 60 cm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wandfliesen „Contemporary“

Wandfliesen

Bone, hell

Format 5 x 40 cm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wand bis OK Türzarge ca. 25% und
Dusche Rückwand – abgerundete Fliesen

Wand bis OK Türzarge ca. 75% und
Dusche Rückwand – glatte Fliesen

Wandfliesen Bad:

Verfliesung der Wände abhängig von der baulichen Situation. Es werden nicht alle Wandflächen gefliest bzw. nur bis zur Höhe der Türzarge.

Wandfliesen WC:

In den WCs erfolgt die Verfliesung bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen werden weiß gestrichen.

Die beispielhafte Aufteilung der Wandfliesen ist in der angeführten Visualisierung beispielhaft dargestellt.

15.2 AUSSTATTUNGSLINIE „ART NOUVEAU“

Holzboden „Art Nouveau“

Parkettboden Fischgrätoptik

Eiche natur

9 x 49 cm

Sockelleiste in Holzoptik

Bodenfliesen „Art Nouveau“

Feinsteinzeug Cementum

Ash, hell

Format 60/60

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wandfliesen „Art Nouveau“

Wandfliesen

Grüntöne

Format 4 x 33,4 cm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Wand bis 1,2 m - dunkelgrün

Wand ab 1,2 m bis OK Türzarge - hellgrün

Wandfliesen Bad:

Verfliesung der Wände abhängig von der baulichen Situation. Es werden nicht alle Wandflächen gefliest bzw. nur bis zur Höhe der Türzarge.

Wandfliesen WC:

In den WCs erfolgt die Verfliesung bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen werden weiß gestrichen.

Die beispielhafte Aufteilung der Wandfliesen ist in der angeführten Visualisierung beispielhaft dargestellt.

16 KÜCHENAUSLÄSSE

Im Küchenbereich werden sämtliche Wasser- und Kanalanschlüsse vorgesehen. Die Küchenmöblierung selbst ist nicht enthalten.

17 SANITÄRAUSSTATTUNG

17.1 BAD

Das Bad wird mit folgenden Sanitärgegenständen ausgestattet (Waschbecken, Dusche, Badewanne laut Verkaufsplan). Je nach Wohnungstyp wird eine eingebaute Dusche und/oder Badewanne sowie ein Einfach- bzw. ein Doppelwaschbecken vorgesehen.

Waschtisch *„Contemporary“*

Einzelwaschtisch ohne Hahnloch

Doppelwaschtisch ohne Hahnloch

Spiegel *„Contemporary“*

Spiegel für Einzelwaschtisch

Spiegel für Doppelwaschtisch

Waschtisch *„Art Nouveau “*

Waschtisch, beim Doppelwaschtisch 2x

Waschtischplatte

Spiegel *„Art Nouveau“*

Spiegel, beim Doppelwaschtisch 2x

Badewanne

Badewanne (Dusche in Wohnung vorhanden)

Badewanne (Dusche in Wohnung nicht vorhanden)

Armaturen *„Contemporary“*

Einhebelmischbatterie

Einhebelwannenmischer für zusätzliche Dusche

Handbrause bei Badewanne

Schubstange bei Badewanne

Brauseschlauch

Duschsystem

Armaturen *„Art Nouveau“*

Einhebelwannenmischer für zusätzliche Dusche

Handbrause bei Badewanne

Schubstange

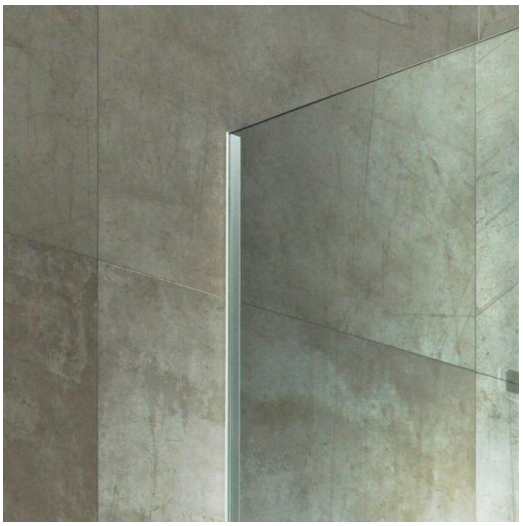
Duschsystem

Brauseschlauch

Dusche

Die Dusche ist verfliest und bodeneben, sowie mit einer Bodenablaufrinne ausgestattet. Je nach Konfiguration der Dusche ist zusätzlich eine Duschwand und Duschtür vorgesehen (je nach Verkaufsplanung).

Dusche Bodeneben verfliest mit Ablauf



Dusche Glaswand

WC „Contemporary“

Tiefspülhänge WC

Handwaschbecken

Drückerplatte

Einhebelmischbatterie

WC „Art Nouveau“

Tiefspülhänge WC

Handwaschbecken

Drückerplatte

Einhebelmischbatterie

Handtuchheizkörper

Handtuchheizkörper

Waschmaschinen und Außenwasseranschluss

Waschmaschinenanschluss

Kemperventil

Alle Freifläche erhalten einen Außenwasseranschluss in Form eines Kemperventils..

18 ELEKTROAUSSTATTUNG

18.1 ART UND SYSTEM DER VERBRAUCHSMESSUNG FÜR ENERGIE

Die Stromversorgung der Wohnanlage erfolgt über einen zentralen Netzanschluss an das Versorgungsnetz der Wiener Netze. Im Tiefgeschoss werden entsprechende Messverteiler installiert, über welche die Stromzufuhr zu den einzelnen Einheiten geregelt wird.

Für jede Wohnung sowie für sämtliche Allgemeinbereiche (z.B.: Allgemeinbeleuchtung, Aufzug, Technikräume, etc.) wird ein eigener Stromzähler eingerichtet. Diese Zähler ermöglichen eine klare und verbrauchsgerechte Zuordnung der Energiekosten.

Der jeweilige Stromvertrag muss eigenständig vom Eigentümer abgeschlossen werden.

18.2 INTERNETVERSORGUNG

In den einzelnen Wohnungen werden die Leerverrohrungen und Anschlüsse für LAN-Dosen sowie Access Points technisch vorbereitet. Die notwendige Netzwerkhardware ist vom jeweiligen Eigentümer bereitzustellen.

Der jeweilige Internetvertrag muss eigenständig vom Eigentümer abgeschlossen werden.

18.3 KOMMUNIKATIONS- UND MEDIENSYSTEM

An der Haupteingangstür der Wohnanlage wird eine Gegensprechanlage installiert. In jeder Wohnung wird eine interne Video-Gegensprechstelle eingerichtet, über die sowohl eine Sprachverbindung zur Haupteingangstür als auch die Anzeige eines Live-Videobildes der dort befindlichen Person möglich ist.

Die Bedienung erfolgt über das Smart-Home-System, über das auch die Türöffnung zentral gesteuert werden kann. Dies bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit – sowohl über ein fest installiertes Bedienelement als auch optional über mobile Endgeräte (Appbasiert).

Gegensprechanlage Außeneinheit Video

Inneneinheit Video hörerlos

Touch-Bedienteil Smart Home

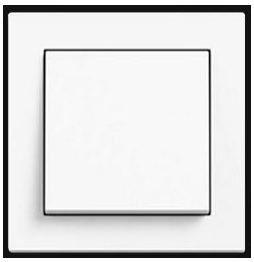
Allgemeine Erklärung zum Smart-Home-System (GIRA oder gleichwertig) der Wohnung:

In den einzelnen Wohnungen wird ein Smart-Home-System in der Standardausführung installiert, welches eine komfortable und effiziente Steuerung verschiedener Funktionen ermöglicht. Jeder Bewohner kann die Steuerung direkt am Hauptdisplay oder in der Smart-Home App auf dem Smartphone durchführen. Beispielhafte Bedienmöglichkeiten sind:

- Beleuchtungssteuerung
  (Eine Dimmfunktion ist nicht vorgesehen)
- Beschattungssteuerung: Elektrisch betriebene Beschattungselemente (Rollläden oder Raffstore) werden über das System zentral angesteuert
- Bedienelemente über GIRA-Tastsensor:
  Diese multifunktionalen Taster beinhalten zusätzlich integrierte Temperatursensoren
- Temperaturregelung der einzelnen Wohnungen zentral am Hauptdisplay oder in der App
- Klimasteuerung: Die verbauten Klimaanlagen werden in das GIRA-System mit eingebunden und dementsprechend intelligent gesteuert

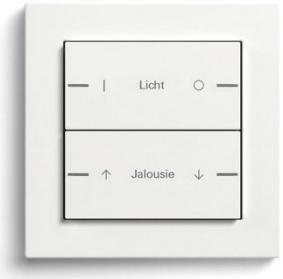
Erweiterungsmöglichkeiten auf Wunsch des Eigentümers möglich. Zusatzwünsche sind nicht Teil der Standardausführung und werden individuell angeboten und abgerechnet.

18.4 SCHALTERPROGRAMM



Schalterprogramm

Tastsensor 1fach



Tastsensor 2fach

Tastsensor 3fach

Die e-Installationen sind hier beispielhaft für eine Wohnung TOP_03 angeführt. Sämtliche Wohnungen werden entsprechend der Raumkonfiguration abweichend ausgeführt (Ausstattungsliste auf Anfrage). Alle Wohnungen werden mit einer Smart Home Steuerung ausgestattet.

Vorraum

> 1 Gegensprechanlage mit Video
> 1 Tastsensor
> 1 Steckdose
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 EDV-Dose
> 1 Rauchmelder

Wohnküche

> 1 Touch Display
> 6 Tastsensoren
> 8 Steckdosen Küche:
(1 Kühlschrank, 1 Geschirrspüler, 1 Mikrowelle, 1 Dunstabzug, 4 Arbeitssteckdosen)
> 1 Auslass für E-Herd
> 10 Steckdosen Wohnbereich
> 3 Lichtauslässe Decke
> 1 Lichtauslass Wand
> 1 Kabel-TV Anschluss, 2 TV-Leerdosen
> 1 Rauchmelder

Zimmer groß

> 3 Tastsensoren
> 7 Steckdosen
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 Kabel-TV Anschluss, 1 TV Leerdose

> 1 Rauchmelder

Zimmer klein

> 1 Tastsensor
> 5 Steckdosen
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 Kabel-TV Anschluss, 1 TV Leerdose
> 1 Rauchmelder

Bad

> 1 Tastsensor
> 2 Steckdosen
> 1 Lichtauslass Decke
> 1 Lichtauslass Wand

Gang

> 2 Tastsensoren
> 1 Lichtauslass Decke

WC

> 2 Tastsensoren
> 1 Lichtauslass Decke

Abstellraum

> 2 Tastsensoren
> 3 Steckdosen (1 Waschmaschine, 1 Wäschetrockner)
> 1 Lichtauslass Decke

Loggia

> 1 Wandleuchte
> 1 Steckdose

Einlagerungsraum

> 1 Steckdose

Alle Schuko-Steckdosen in den Wohnungen werden kindersicher ausgeführt.

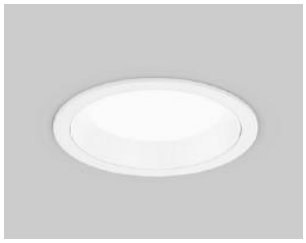
18.5 BELEUCHTUNG FREIFLÄCHEN UND ALLGEMEINBEREICHE

Im Außenbereich kommen Pollerleuchten für Wege und Kinderspielplätze sowie dezente Wandleuchten für Terrassen und Loggien zum Einsatz, die eine sichere und angenehme Beleuchtung gewährleisten.

Im Eingangsbereich sorgen runde, bündig eingelassene Spots für eine gleichmäßige Belichtung.

Pollerleuchte Außenwege, Kinderspielplatz

Beleuchtung Terrassen/Loggien Wandleuchte



Eingangsbereich Außen

Im Stiegenhaus werden zylindrische Deckenleuchten verwendet, die eine helle und einladende Atmosphäre schaffen.

Stiegenhaus EG-DG

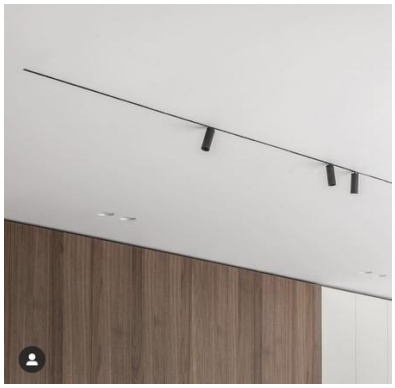
Die Beleuchtung im Haustechnik- und Elektroraum erfolgt durch LED-Feuchtraumleuchten.

Haustechnik und Elektroräume

Die Sicherheitsbeleuchtung besteht aus einem transparenten Rahmen mit einer grünen Piktogrammleuchte, die den Weg zum Notausgang kennzeichnet.

Sicherheitsbeleuchtung

Im Fitnessraum werden Einbauschienen sowie runde Deckenleuchten mit schwenkbaren Strahlern eingesetzt, um eine flexible und zielgerichtete Beleuchtung zu ermöglichen.



Fitnessraum

Die Deckenleuchten im Kinder- und Jugendspielraum entsprechen jenen im Fitnessraum.

Das Beleuchtungskonzept verbindet moderne Technik mit ästhetischem Design und bietet eine optimale Lichtverteilung in allen Bereichen des Gebäudes.

Kinder- und Jugendraum

19 SONSTIGE INFORMATIONEN

19.1 AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne dass es einer Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf.

19.2 SONDERWÜNSCHE

Änderungen durch Käufer sind grundsätzlich je nach Baufortschritt im Rahmen der technischen Möglichkeiten, sofern sie keine Verzögerung der übrigen Bauarbeiten bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen, machbar. Es müssen vom Generalunternehmen abhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Bauteilen.

Die Änderungswünsche werden von der Projektleitung aufgenommen und vom Architekturbüro KDA ZT GmbH in Abstimmung mit dem Bauträger auf Machbarkeit geprüft.

Der Ablauf der Abwicklung erfolgt gemäß Bauträgervertrag, Kapitel 6. Sonder- und Zusatzleistungen.