



# Garten Residenz <sup>11.33</sup>

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(Stand: 25.02.2020 GS/ME)

## Allgemeine Projektbeschreibung

Die Gartenresidenz 11.33 befindet sich in einer der besten Lagen Hietzings, in Ober St. Veit.

Insgesamt werden 30 Wohnungen in Größen von 41 bis 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Loggia, Balkone, Terrassen oder Gärten.

Über den Lift erreichen Sie nicht nur die Wohnungen in jeder Ebene sowie die Tiefgarage barrierefrei, sondern darüber hinaus auch die großzügigen Dachterrassen.

Die hauseigene Tiefgarage, Technik- und Einlagerungsräume sowie Kinderwagen- und Fahrradraum befinden sich im Kellergeschoss. Neben der Garageneinfahrt befindet sich der Müllraum.

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage, sowie Paketboxen.

## Ver- und Entsorgung

### Strom

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die Wiener Netze (Netzbetreiber) und wird für jede Wohnung separat gezählt und direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Eine Photovoltaikanlage wird auf dem Dach, auf der allgemeinen Fläche situiert.

### TV & Internet

Die Liegenschaft verfügt über ein inhouse Glasfaserverkabelung, eine hauseigene SAT-Anlage und darüber hinaus wird auch eine Richtfunkinfrastruktur (Video-Broadcast GmbH) für Internet zur Verfügung gestellt.

### Wärme (Heizung & Warmwasser)

Die Energieversorgung sowie die zentrale Warmwasserbereitung, wird mittels einer Gaszentralheizung sichergestellt. Der Energieverbrauch wird für jede Wohnung mittels Durchflussmengenähler - mit zentraler Ablesung - separat gezählt und jeweils mit den einzelnen Eigentümern abgerechnet.

Die Wohnungen werden in allen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung erfolgt als Einzelraumregelung in jedem Aufenthaltsraum. Im Bad wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper als Handtuchwärmer situiert.

### Energieausweis

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Diese liegen standardisierten Nutzerverhalten zugrunde und können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

### Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung durch ein Ableseunternehmen der Hausverwaltung mittels Durchflussmengenähler mit zentraler Ablesung separat gezählt und direkt abgerechnet.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern, wird über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem bewältigt (lt. Bauordnung). Die Entwässerung der Terrassen und Balkone erfolgt über Einlaufgitter und/oder Abfallrohre.

## Bauweise

### Fundamente

Fundamentplatte, sowie alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile (Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte, Ölsammelgruben, etc.) aus Stahlbeton.

### Mauerwerk

- Erdberührte Bauteile  
Tragende Wände aus Stahlbeton
  
- Aufgehendes Mauerwerk  
Tragende Wände: Stahlbetonwände inkl. Innenputz bzw. Spachtelung, Wärmedämmung (je nach bauphysikalischer Notwendigkeit)  
  
Wohnungstrennwand: Stahlbetonwände ein- bzw. beidseitig (je nach bauphysikalischer Notwendigkeit) mit Gipskartonvorsatzschale beplankt  
  
Zwischenwände: Gipskartonständerwände, beidseitig einfach und in vielen Bereichen zweifach beplankt, in manchen Bereichen zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten teilweise doppelt verplankt (je nach bauphysikalischer Notwendigkeit)

### Raumhöhen Regelgeschoße:

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen mind. 2,50 m, bei Neben- oder Sanitärräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich.

### Geschossdecken und Innenstiegen

Aus Stahlbeton (je nach statischen Anforderungen), allfällig technisch erforderliche abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten.

Stiegenlaufplatten aus Stahlbetonfertigteilen (schalltechnisch entkoppelt gelagert).

### Flachdächer

Flachdächer wärmegeklämmt ausgeführt (je nach bauphysikalischer Notwendigkeit), Feuchtigkeitsabdichtung und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt.

### Spengler Arbeiten

Erforderliche Verblechungsarbeiten (Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre, etc.) in Titanzink oder Aluminium, allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte lt. rechnerischem Nachweis.

### Estriche

Alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt (je nach bauphysikalischer Notwendigkeit).

### Notkamin

Wird nicht ausgeführt.

### Fassade

Vollwärmeschutz Fassade (EPS-F) mit Kunststoffreibputz in hellen Farben, gemäß Energieausweis und den Wärmeschutzaufgaben der Bauordnung für Wien.

### Beschilderung

Stockwerkbeschriftungen sowie Nummerierungsbeschilderungen der Wohnungen, Beschilderung in der Garage und Allgemeinteilen gemäß behördlichen Vorschriften.

## Wandbeläge

### Allgemeinflächen

Geschoss-/Zwischendecken:      Untersicht gespachtelt und gemalt  
Stiegenlaufplatten:                Unterseite und Stirnflächen gespachtelt und gemalt  
Stiegenhaus:                         Wände, Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe

### Wohnungen

Aufenthaltsräume:                 Wände, Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß  
Bad & WC:                            Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format 30/60 cm, orthogonal verlegt, auf Türzargenhöhe ca. 200cm, Fugenfarbe an Fliesen angepasst, Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß, Feuchtigkeitsisolierung des Spritzwasserbereichs (Dusche und Badewanne)  
Vorraum:                              Wände, Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

## Bodenbeläge

### Allgemeinflächen

Stiegenhaus:	Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format 30/60, Sockelleisten ca. 6-8 cm, Stufenplatten mit eingefrästen Rillen
KIWA-/Fahrradabstellraum:	Gleitstrich, Feinsteinzeug
Müllraum:	Gleitstrich, Gussasphalt
Parteienkeller, Gang:	Gleitstrich versiegelt
Zugangs-/Verbindungswege:	Platten- oder Pflasterbelag

### Wohnungen

Aufenthaltsräume:	hochwertige Eiche weiß geölt, vollflächig verklebt, Holzsockelleisten
Bad & WC:	Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format ca. 30/60 cm, orthogonal verlegt, Fugenfarbe an Fliesen angepasst, Feuchtigkeitsisolierung der gesamten Böden
Vorraum:	Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format ca. 30/60 cm, orthogonal verlegt, Fugenfarbe an Fliesen angepasst
Terrassen und Balkone:	Steinplatten Format 60/60 cm, oder nach Bemusterung

## Fenster und Fenstertüren

Holz/ Alu mit 3- fach Verglasung lt. den Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes gemäß der Bauordnung für Wien.

## Sonnenschutz

Alle Fenster, Terrassen- und Balkontüren mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien, Dachflächenfenster mit Außen-Beschattung.

## Türen

### Wohnungseingangstüren

Anforderungen:	einbruchhemmend Widerstandsklasse WK2, Klimaklasse C (lt. Bauordnung)
Stock:	Stahldoppelfalzzarge mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt:	Dana oder gleichwertig., 90/200 cm, Doppelfalztürblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet
Beschlag:	nicht aushebelbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
Sichtbarer Beschlag:	Sicherheitsbeschlag GLUTZ Edelstahl satiniert, mit Kernziehschutz
Türstaffel:	passend zum Gangboden mit stirnseitig eingelassener Dichtung
Fußabstreifmatte:	vor jeder Wohnungseingangstüre

### Innentüren

Stock:	Umfassungszargen weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt:	DANA oder gleichwertig., Röhrenspantürblatt gefalzt, weiß beschichtet
Beschlag:	Bad und WC Schloss mit Notöffner, alle anderen Innentüren Fallenschloss mit Riegel
Sichtbarer Beschlag:	GLUTZ Edelstahl satiniert

### Hauseingangstüre

Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion mit Glasfüllungen und Edelstahlbeschlägen.

### Brandabschnitte

Türen und Tore aus Stahlblech (Brandschutztüren).

## Schließanlage

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat z.B. EVVA mind. 3KS+, je Wohnung 5 Stück Wohnungsschlüssel, gleichsperrend für Brieffachanlage, Einlagerungsräume Garage und im EG auch für Zauntüren.

## Sanitäreinrichtungsgegenstände

### WC

Hänge-WC, spülrandlos, Abluft im WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2 Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

### Waschtisch

Kunststoffbeschichtete Waschtischplatte auf Konsolen (siehe beiliegenden Produktkatalog), Einlegewaschtisch oder Einzelwaschtische wandhängend.

### Handwaschbecken im Einzel-WC

Keramik, Größe ca. 48x28cm, od. gleichwertig

### Badewanne

Kunststoff-Badewanne weiß, od. gleichwertig

### Duschtasse

Bodenebene Dusche gefliest (sofern technisch möglich), mit Duschtrennwandanlage aus 8mm Sicherheitsglas ESG, od. gleichwertig

### Waschtisch-Armatur

GROHE Einhand-Waschtischbatterie verchromt, od. gleichwertig

### Handwaschbecken-Armatur

GROHE Einhand-Waschtischbatterie verchromt, od. gleichwertig

### Badewannenarmatur

GROHE Thermostat-Wannenbatterie, od. gleichwertig

### Duscharmatur

GROHE Thermostat Brausearmatur samt Brauseset, od. gleichwertig

### Waschmaschine

Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung, Lage lt. Verkaufsplan (Bad oder Abstellraum).

## Lüftung (Wc, Bad, Küche)

### Sanitärräume

mechanische Lüftung über Dach, UP-Lüfter weiß, Absaugungssteuerung im WC über Lichtschalter mit Nachlaufrelais, Absaugungssteuerung im Bad mit Grundlüftung, Bedarfslüftung über eigenen Schalter gesteuert.

### Küche

Umluftbetrieb bei Kochinseln, mech. Lüftung übers Dach bei allen anderen Küchentypen

## Elektroinstallationen

### Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/ TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort.

➔ Jede Wohnung wird mit einem KNX-Bussystem ausgeführt.

### Wohnungseingangstüre

- Anschluss biometrisches Zugangssystem

### Vorräume/Gänge

- 1-2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie
- Programmierbare Tastsensoren, Anzahl je nach Raumgeometrie
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Innensprechstelle
- Vorbereitung für Alarmanlage, 1x230V Anschluss, Leerverrohrung zu Medienverteiler mit Blindabdeckung
- 1 Wohnungs-/ Elektroverteiler, Position lt. Verkaufsplan
- 1 Medienverteiler, Position lt. Verkaufsplan

### Separates WC

- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ventilatoranschluss beschalten über ein Nachlauf Relais
- 1 programmierbarer Tastsensor



#### Bäder

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 programmierbarer Tastsensor für Licht und Lüfter
- 1-2 Schukosteckdose 2-fach mit Klappdeckel
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM)
- 1 Schukosteckdose Wäschetrockner (WT)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne (nicht bei Kunststoffwanne)
- 1 Schukosteckdose für Röhrenradiator (Sprossenheizkörper)

#### Zimmer

- 1 Deckenauslass (über programmierbaren Tastsensor bei Türe und Bett)
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 3 Schukosteckdose 2-fach
- 1 Multimedia-Leerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm

#### Wohnraum

- 2-3 Deckenauslässe beschalten je nach Raumkonfiguration (getrennt schaltbar)
- 2-3 programmierbare Tastsensoren je nach Raumgeometrie
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 4 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Leerdose mit Vorspann und Blindabdeckung A1
- 1 Multimedia-Leerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach (SAT, DVB-S) anschlussfertig

Küche/Kochnische

- 1 Deckenauslass
- 1-2 Wandauslass Arbeitsfläche
- 1 programmierbarer Tastsensor für Deckenlicht und Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose Abzugshaube
- 1 Schukosteckdose 2-fach für Gefrier-Kühlschrankskombination (TK+KS)
- 2-3 Schukosteckdosen 2-fach (über Arbeitsfläche)
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose Backofen
- 1 E-Herdanschlussdose 5-Polig 400V/16A

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm GIRA weiß

Multimediainstallation

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler, situiert im Abstellraum, Vorraum oder WC. Dieser Verteiler enthält die Stromversorgung, ein zweiter Verteiler enthält das Internet- und SAT Signal zu jedem Wohnraum.

SAT-Anlage

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang, Zuleitung von Antenne zu Multimediaverteiler, Verkabelung in jeden Wohnraum, Glasfaser vorhanden, erforderlicher SAT-Receiver sind vom Eigentümer beizustellen.

Gegensprechanlage

Audio-/Video-Gegensprechanlage und eine Türklingel in jeder Wohnung, Situierung neben der Wohnungseingangstüre, Sprechtableau mit eingebauter Farb-Videokamera bei der Hauseingangstüre.

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende indirekte Beleuchtung und zugehörige Schalter, Steuerung erfolgt über programmierbare Tastsensoren und/oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Klimaanlage

Kühlgerät in jedem Wohnraum. Die erforderlichen Außengeräte werden für die Dachgeschoßwohnungen am Dach aufgestellt, für jene Wohnungen im Mittelgeschoß auf den Terrassen oder Balkonen und für die Gartenwohnungen auf den Gartenterrassen.

## Freiflächen (Terrasse, Balkon, Garten)

### Geländer

Terrassen und Balkone mit Glasgeländer

### Wasser- und Stromanschlüsse

Alle Terrassen mit frostsicheren Wasseranschluss (Kemperventil), Loggien/Balkone/Terrassen erhalten eine Steckdose und Wandleuchte.

## Aufzug

Die Aufzugsanlage wird vom 2. Untergeschoss in alle Wohnebenen geführt sowie auf die Dachterrasse (mit Schlüssel), inkl. Notrufsystem und barrierefreier Ausführung.

## Parteienkeller

Belüftete Räume, Kellerabteiwände als Systemtrennwände in Stahl, Türen mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

## Allgemeines

### Außenanlagen

Rollrasen, ev. erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe in den Allgemeinbereichen und Eigengärten möglich. Verantwortlich für Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen, im Allgemeinbereich die Wohnungseigentumsgemeinschaft, in den Eigengärten der Eigentümer der Wohnung.

Ein Entfall der Ersatzpflanzen auf Käuferwunsch ist **nicht** möglich, da behördlich vorgegeben.

### Einrichtungsgegenstände

Einrichtungen wie Möblierung und Küchen dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag und sind **nicht** im Leistungsumfang enthalten.

## Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, 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.

**Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.**

Die Wohnungskäufer werden über wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Diese sind direkt mit dem Bauunternehmen zu verrechnen.