

# Reluxury

REDEFINING LUXURY LIVING

## BAU- und AUSSTATTUNGS- Beschreibung

Stadvillen Krottenbachstraße 126 B, 1190 Wien



Reluxury.at



Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient den Kaufinteressenten und definiert die technische Ausführung und Ausstattung der Wohnhausanlage und der Wohnhäuser vorbehaltlich behördlicher Genehmigung und definitiver Ausführung, beschreibt die Pflichten und Leistungen der Projektgesellschaft und wird als Beilage zum Kaufvertrag verwendet. Es werden hierin auch die Pflichten der Käufer bis zum vorgesehenen Gesamtfertigstellungstermin des kaufgegenständlichen Wohnhauses festgehalten und vereinbart.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Projektbeteiligte</b>	Seite 3
<b>II.</b>	<b>Beschreibung Gesamtprojekt</b>	Seite 3
<b>III.</b>	<b>Bau- und Ausstattungs- Beschreibung (BAB)</b>	Seite 4
	<b>01 Baumeisterarbeiten</b>	Seite 4
	<b>02 Dacharbeiten</b>	Seite 6
	<b>03 Fenster-, Fenstertürelemente und Sonnenschutz</b>	Seite 6
	<b>04 Eingangsportale</b>	Seite 7
	<b>05 Bautischlerarbeiten</b>	Seite 7
	<b>06 Schlosser- und Stahlbauarbeiten</b>	Seite 8
	<b>07 Oberflächen - Boden-, Decken-, Wandbeläge</b>	Seite 9
	<b>08 Heizungsinstallationen</b>	Seite 10
	<b>09 Klima-, Kühl- und Lüftungsinstallationen</b>	Seite 11
	<b>10 Sanitärinstallationen</b>	Seite 12
	<b>11 Stark- und Schwachstromanlagen</b>	Seite 14
	<b>12 Außenpool und Außensauna</b>	Seite 20
	<b>13 Außenanlagen</b>	Seite 20
	<b>14 Beschilderungen</b>	Seite 21
	<b>15 Disclaimer</b>	Seite 21
<b>IV.</b>	<b>Hinweise zu Ausführung und Benützung</b>	Seite 22
<b>V.</b>	<b>Hinweise zu Plandarstellungen</b>	Seite 23
<b>VI.</b>	<b>Gestaltungsfreiheiten</b>	Seite 23
<b>VII.</b>	<b>Gewährleistung</b>	Seite 25
<b>VIII.</b>	<b>Fertigstellung und Übergabe</b>	Seite 25
<b>IX.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	Seite 27
<b>Anhang I:</b>	<b>Vollmacht vorläufige Hausverwaltung</b>	Seite 28
<b>Anhang II:</b>	<b>Vollmacht behördliche Eingaben</b>	Seite 30

**Gender- Hinweis:** Wir schreiben Gleichberechtigung groß. Zur besseren Lesbarkeit unserer Texte verzichten wir jedoch auf eine geschlechterspezifische Formulierung. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# I. Projektbeteiligte

## 1. Bauherr:

Die **You Will Like It Living GmbH** ist in ihrer Funktion als **Bauherr** und Projektkoordinator neben der eigenverantwortlichen Umsetzung für konkrete Projektbereiche und Projektaufgaben auch operativer Partner und Bauträger für den zu errichtenden Neubau der Wohnhäuser der betrauten Projekt-Gesellschaft W Living 1 GmbH.

## 2. Bauträger:

Die **You Will Like It Living GmbH** verfügt über die Gewerbeberechtigung zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder mit der Einschränkung auf das Gewerbe des Bauträgers.

## 3. Tätigkeit:

Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben auf eigene oder fremde Rechnung. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

# II. Beschreibung Gesamtprojekt

## 1. Beschreibung Gesamtprojekt

Das bisher unbebaute Grundstück wird mit sechs Stadtvillen bzw. Wohnhäusern bebaut. Das Projekt befindet sich in einer der besten Wohnlagen am Hackenberg in Döbling, Krottenbachstr. 126B, 1190 Wien und ist in direkter, südseitig ausgerichteter Hanglage in 2. Reihe hinter dem Wohnhaus Krottenbachstraße 128 in lärmgeschützter Lage angeordnet.

Insgesamt werden sechs Stadtvillen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> errichtet. Alle Wohnhäuser verfügen über einen eigenen Außenpool mit ca. 17 m<sup>2</sup> bzw. Abmessungen von 3,0 x 5,60 m und eine Sauna, großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkon und um die Häuser umseitig angelegte Grünflächen bzw. Eigengärten.

Es werden jedem der sechs Wohnhäuser 1-2 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage des bestehenden Wohnhauses Krottenbachstraße 128 zugeordnet, die mit einer Elektro- Ladestation für das Aufladen von Elektrofahrzeugen ausgestattet werden können. Neben dem allgemeinen Zugangstor zur Wohnhausanlage und dem Eingangstor (Gartentor) zum jeweiligen Wohnhaus bzw. Grundstück wird eine Klingel mit einer Video- Gegensprechanlage ausgeführt.

Die Wohnhausanlage befindet auf insgesamt 1.822 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, KG 01509 Obersievering, mit folgenden Einlagezahlen und nachfolgend angeführten Grundstücksnummern:

Grundstück 1 EZ 856: 480/1, 480/15, 480/19

Grundstück 2 EZ 1205: 480/4, 480/20, 481/7

Grundstück 3 EZ 1216: 481/2, 481/8

Grundstück 4 EZ 1217: 481/3, 481/6

Grundstück 5 EZ 1218: 480/5, 480/18

Grundstück 6 EZ 1219: 480/6, 480/17

Die o.a. Grundstücke sind von der Krottenbachstraße (öffentliches Gut) über einen privaten Zugangsweg (Servitut) des an der Straße gelegenen Nachbargrundstückes Krottenbachstraße 128, 1190 Wien erschlossen. Dieser Fußweg dient den 6 Wohnhäusern als Aufschließungs- und Verkehrsfläche. Die Aufwendungen für die Erhaltung und Betreuung der privaten Verkehrsfläche werden den Eigentümern gemäß dem abzuschließenden Dienstbarkeits- und Reallastvertrag anteilig zur Verrechnung gebracht.

Der Müllplatz mit den Koloniakübeln als gemeinschaftlich genutzte Fläche befindet sich an der südlichen Grundgrenze zwischen Haus 1 und Haus 2.



## 2. Wohnhäuser

Anzahl der Wohnhäuser:	sechs Haus- bzw. Wohneinheiten
KFZ- Garagenabstellplätze in Tiefgarage:	neun Stellplätze (von gesamt 21 Stellplätzen)
KFZ- Abstellplätze als Gästeparkplätze:	am öffentlichen Gut

Alle Wohnhäuser verfügen neben der Zugangsstiege über großzügige Freiflächen als Grünflächen und Eigengärten, große Terrassen im Erdgeschoss, einen 5,40 m langen Außenpool mit umseitig angelegter Terrasse, eine Sauna im Untergeschoss und einen Balkon im Obergeschoss.

## 3. Planung und Produktauswahl

- Bei der Baukörpersprache wurde insbesondere der städtischen Umgebung in südseitiger Hanglage Rechnung getragen, weshalb die Wohnraumplanung den Ansprüchen zeitgemäßer und optimal bewohnbarer Architektur entspricht. Unterstrichen wird dieser Anspruch durch die Auswahl hochwertiger Materialien und zeitgemäßer Farben.
- Die Produktauswahl erfolgte unter dem Gesichtspunkt, ein angenehmes Raumklima mit niedrigen Energiekosten zu erreichen und helle und natürlich belichtete Räume zu schaffen.
- Die hinterlüftete Fassaden- Wärmedämmung aus Steinwolle in Verbindung mit dem gewählten Baustoff Ziegel gewährleistet das für das körperliche Wohlbefinden wichtige Raumklima.
- Für die Fenster- und Fenstertürelemente wurde von den Architekten eine hochwertige Produktwahl mit Glasqualitäten zur schall- und wärmedämmtechnischen Optimierung der Wohnhäuser und eine optimal geplante Anordnung der Fensterflächen getroffen.
- Die Wärme- und Schallschutzwerte für die einzelnen Bauteile werden entsprechend den Bestimmungen der Wiener Bauordnung und der OIB-Richtlinien erreicht. Die Errichtung eines nachhaltigen und energieoptimierten Bauprojektes wird angestrebt.

# III. Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB)

## 01. Baumeisterarbeiten

### 01.01 Außenwände und Fassade

Außenwände aus Stahlbeton 25 cm (erdberührt) mit elastischen Kautschuk- Dichtfugenbändern bei Arbeits- und Bewegungsfugen oder mit Hochlochziegeln 25 cm (freistehend) bzw. lt. geplanter Wandstärke und statischen Erfordernissen ausgeführt.

Kellerwände und sämtliche erdberührte Bauteile werden in Dichtbetonqualität mit Bewehrung und Stärke lt. statischem Erfordernis hergestellt.

Außenwanddämmung als Vollwärmeschutz- Verbundsystem (WDVS) z.B. Produkt BAUMIT, Dämmung aus Steinwolle 12 cm, EPS-F+ 12 cm oder XPS-G 14 cm lt. Planung und Bauphysik, Wärmedämmung geklebt und mit Dübeln lt. Herstellervorschriften mechanisch befestigt.

VWS-Fassade für Obergeschoße inkl. Balkon- An- und Untersicht, vollflächig gespachtelt und genetzt, Oberfläche mit Kratzstruktur 3 mm als Oberflächenbeschichtung, in Farbe RAL 9016 verkehrsweiß.

Vorgesetzte, hinterlüftete Fassade aus Glasfaserbetonplatten im UG z.B. Produkt RIEDER concrete skin plus, Oberfläche ferro-matt, Farbkollektion Pietra, cotton NS03, Plattenstärke 13 mm, Format B/L 590-1310/990-4400 mm.

Vorgesetzte, hinterlüftete Fassade aus Lärchenholz z.B. Produkt Frischeis JAF-3D-Fassade, als Nut-Feder System mit unterschiedlichen Profilierungen (3D-3n 27 mm, 3D-1n 27 mm, 3D-1n 44 mm) als stehende Schalung auf gelochtem Trapezprofil, in Farbe natur, behandelt mit Adler Holzlasur.

### 01.02 Stützen

Stützen lt. Statik in Stahlbetonbauweise.

### 01.03 Innenwände tragend

Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk mit Hochlochziegeln, Wandstärke 20 cm, zusätzlich doppelt beplankte Gipskarton- Vorsatzschale 10 cm, wenn für haustechnische Installationen erforderlich.

### 01.04 Innenwände nicht tragend

Nicht tragende Innenwände als Gipskarton- Metallständerwände, Wandstärke 10 bis 15 cm lt. Planung, beidseitig doppelt beplankt mit GKB- oder GKF- Platten, in Nassräumen vollflächig mit imprägnierten Platten bzw. Feuchtraumplatten ausgeführt.

### 01.05 Stiegenhaus

Stiegenhauswände aus Stahlbeton lt. statischem Erfordernis oder nachträglich als Gk- Metallständerwände 10 cm versetzt, beidseitig doppelt beplankt.

Stiege als gewendelte Stiegenlaufplatte mit Stufenkernen aus Ortbeton oder als Fertigteil- Stahlbetonstiege mit Betonstufenkernen, Stiegenanlage mit Elastomer- Stiegenauflagern schalltechnisch entkoppelt.

### 01.06 Fundamentplatte und Decken

Fundamentplatte und Geschosdecken aus bewehrtem Stahlbeton als Ortbetondecken ausgeführt, Deckenstärke lt. Statik, Untersicht entgratet und vollflächig gespachtelt.

Fundamentplatte und sämtliche erdberührte Bauteile werden in Dichtbetonqualität mit erforderlicher Bewehrung und Stärke lt. statischem Erfordernis ausgeführt.

### 01.07 Betonplatten Terrasse und Balkon

Stahlbetonplatte lt. Planung mit Isokörben (Fa. Schöck) zur Vermeidung von Wärmebrücken, zur thermischen Entkoppelung der Bauteile.

### 01.08 Betonplatten Terrasse UG (Poolterrasse)

Stahlbetonplatte oder U-Beton, thermisch entkoppelt, Oberfläche mit Betonplatten in Steinoptik.

### 01.09 Tiefgarage (Bestand)

Die Tiefgarage befindet sich im Bestandsobjekt Krottenbachstraße 128.

### 01.10 Estriche und Heizestriche

In den Wohnhäusern werden Zement- Heizestriche schwimmend verlegt, Estrichstärke 70 mm mit Randstreifen, Trittschalldämmung TDPT 30/30 mm aus EPS z.B. Produkt Rollisol oder zusätzliche Noppenplatten zur Verlegung und Befestigung der Heizungs- Verbundrohre (Fußboden- Heizungsrohre) geeignet, PE- Folie als Dampfsperre entsprechend Planung und bauphysikalischen Erfordernissen.

### 01.11 Stützwände und Betonsockelmauern

Stützwände im Bereich der Wohnhaus- Zugänge mit Stiegenanlagen und Betonsockelmauern für Grundstückseinfriedungen, Ausführung in Sichtbeton S2 gefärbt, Farbe und Oberfläche passend zu Glasfaserbetonplatten, nach Bemusterung.

### 01.12 Betonstele Grundstückszugang

Betonstele beim Grundstückszugang (Garteneingang), Ausführung in Sichtbeton S2 gefärbt, Farbe und Oberfläche passend zu Glasfaserbetonplatten, nach Bemusterung.

### 01.13 Kiesrandstreifen

Ausbildung von Kiesrandstreifen aus Naturstein 16-32 mm, Farbe natur, Breite 40 bis 50 cm als Traufenschotter bzw. Spritzschutz im Innenhof lt. Planung und an der Nord- und Westfassade, Trennung zum Erdreich mit Betonrandleisten z.B. 100/25/5 cm im Mörtelbett versetzt.

## 02. Dacharbeiten

### 02.01 Dachkonstruktion

Flachdachaufbau auf Stahlbetondecke als Warmdachkonstruktion, Wärmedämmung PIR/PUR 12 cm mit zusätzlicher vorgefertigter EPS- Gefälledämmung 4-12 cm lt. bauphysikalischen Erfordernissen, maximale Dämmstärke 16 bis 24 cm, vollflächig verklebte 3-lagige, bituminöse Dachabdichtungsbahnen z.B. Produkt Bauder in vorgeschriebener Gesamtstärke lt. ÖNORM.

Gründach bzw. Extensivbegrünung mit Pflanzsubstrat 8-12 cm, bekieste Randstreifen 40 cm mit frostbeständigem Rollschotter, erforderliche Anzahl von in die Dichtebene eingebundenen Dach-Regenwasserabläufen, Notüberlauf aus Edelstahl.

Für Wartungsarbeiten am Dach ist eine Absturzsicherung mit Sicherungsösen aus Edelstahl lt. Vorschriften und ÖNORM auszuführen.

### 02.02 Wasserrigol Terrassen

Wasser- Absenkrigole aus verzinktem Stahlblech oder Leichtbeton mit abnehmbarem Edelstahl-Gitterrost, Bautiefe 10-15 cm lt. Planung, im Außenbereich vor Fenster- und Fenstertürelementen für stufenlosen Übergang und bodenbündigen Einbau vor Balkon OG, Terrasse EG und Innenhof UG.

### 02.03 Abwasserrigol Poolterrasse

Abwasserrigol mit Anschluss an den Regenwasserkanal aus verzinktem Stahlblech oder Leichtbeton mit abnehmbarem Edelstahl- Gitterrost, Bautiefe 10-15 cm lt. Planung, im Außenbereich vor Fenster- und Fenstertürelementen für stufenlosen Übergang und bodenbündigen Einbau vor der Poolterrasse UG.

### 02.04 Spenglerarbeiten

Die Ausführung der Dachverblechungen, Attika- und Mauerabdeckungen, Wandanschlüsse, Hängerinnen, Einlaufkästen, Dach- Ablaufrohre und sonstigen Verblechungen erfolgt mit kunststoffbeschichtetem Aluminium- Blech, Farbe RAL 9004 signalschwarz, Mindestblechstärke 0,7 mm.

## 03. Fenster-, Fenstertürelemente und Sonnenschutz

### 03.01 Fenster- und Fenstertürelemente

Fenster- und Fenstertürelemente z.B. Produkt JOSKO FE-System „Rubin 90“ im Fixframe, Designlinie Avantgarde, außen flächenbündige Ausführung.

Fenster- Fixelemente in Rahmenprofilen mit außenliegender Aluminium- Deckschale, matt pulverbeschichtet, in Farbe RAL 9004 signalschwarz; öffnbare Fensterflügel und Fenstereinsatzelemente mit Sichtholzrahmen aus Vollholz in Eiche, außen und innen (ohne Alu-Deckschalen), Holz- Oberflächen mit Holz- Schutzfarbe beschichtet.

Wärmeschutzverglasung mit U-Wert 0,6 W/m<sup>2</sup>K, Schalldämmmaß  $R_w > 40$  dB, als 3-Scheiben Isolierverglasung, einflügelige- und zweiflügelige Fenster- und Fenstertürelemente mit verdeckt liegenden Dreh- bzw. Drehkip- Beschlägen oder als Hebeschiebetüren, teilweise auch mit seitlichen Fixverglasungen lt. Planung.

Fenstergriffe, Drücker und Hebel außen und innen in Farbe schwarz matt.

Außenfensterbänke (Sohlbänke) aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech mit Wassernasen, Farbton RAL 9004 signalschwarz.

### 03.02 Sonnenschutzanlagen außen

In allen Geschossen werden vor Fenster-, Fenstertürelementen und Hebeschiebetüren elektrisch betriebene, außenliegende Lamellenraffstores aus lichtdichten und pulverbeschichteten Alu-Lamellen in Z-Form mit seitlichen Führungsschienen und Abstandshaltern aus pulverbeschichtetem

Aluminium hergestellt, Lamellenbreite mind. 80 bis 100 mm, z.B. Produkt Schlotterer oder Hella AF80, Farbe RAL 9004 signalschwarz, Steuerung der Sonnenschutzanlagen über programmierbare Funkfernbedienung je Anlage.

Die Fenster- und Fenstertürelemente erhalten verzinkte oder pulverbeschichtete Unterputz-Jalousiekästen, vorbereitet für den Einbau der Lamellenraffstores, Farbe nach Wahl des Architekten, gerichtet für den Einbau in eine VWS-Fassade oder vorgesetzte, hinterlüftete Fassade mit Betonplatten oder Holzlattung lt. Planung Architektur.

### **03.03 Sonnenschutzanlagen innen**

Es werden innen keine händisch bedienbaren Sonnenschutzanlagen mit reflektierenden Innenrollos ausgeführt.

### **03.04 Fensterbänke und Sohlbänke**

Fensterbänke innen mit Überstand ca. 4 cm aus Heroal, in Farbe RAL 9016 weiß.

Sohlbänke außen aus Aluminium, pulverbeschichtet, in Farbe RAL 9004 signalschwarz.

### **03.05 Gelenkarm- Markise Terrasse**

Als Sonnenschutzanlage auf der Terrasse im EG wird eine elektrisch betriebene Gelenkarm- Markise ausgeführt, die bündig in die Fassade integriert wird. Der Einbau erfolgt in einen bauseitigen Montageschacht mit Blende, die Steuerung über einen Bus-Taster, z.B. Produkt WAREMA Gelenkarm-Markise Terra 700 S, Oberflächen pulverbeschichtet in RAL 9016 verkehrsweiß, matt.

## **04. Eingangsportal**

### **04.01 Eingangsportal mit Eingangstür**

Hauseingangsportal mit Hauseingangstür 90/230 cm aus Vollholz in Eiche als Holzblock- oder Holz-Umfassungszarge, doppelt gefalzt mit mind. 2 Dichtungsebenen, Brandwiderstandsklasse EI2-30, Schalldämmwert 42 dB, Ausführung als Sicherheitstür einbruchhemmend lt. ÖN B5338 der Widerstandsklasse RC4, Klimaklasse B, mit dreidimensional einstellbaren 3-teiligen Objektbändern aus Edelstahl, ausgeführt mit Türspion und Türnummer, z.B. Produkt DANA.

Türblatt innen lackiert matt, Farbe RAL 9016 verkehrsweiß, Türblatt außen Sichtholz Eiche, lackiert matt, mit Sicherheitsschloss und Sicherheitsbeschlag aus Edelstahl, Zylinderrosetten für Einbau eines Sperrzylinders lt. Schließsystem, Edelstahl Stoßgriff 600/40 mm und Drücker in Farbe schwarzoxidiert matt.

Holzzarge lackiert matt, in Farbe RAL 9004 signalschwarz.

Türstaffel aus Vollholz Eiche mit Kantenschutz, passend zum Bodenbelag, mit stirnseitig eingelassener Türdichtung.

## **05. Bautischlerarbeiten**

### **05.01 Innentüren**

Innentüren aus Röhrenspan 80/220 cm, stumpf einschlagend, in Farbe RAL 9016 verkehrsweiß, matt beschichtet, mit verdeckt liegenden mehrteiligen Bändern aus Edelstahl, z.B. Produkt DANA „Kontext“ mit DANA- motion Easy-System.

Schlosskasten mit Drücker und Bundbart- Schlüsselrosette in Farbe schwarz matt, Produkt DANA Nizza Flatfix, in Bad und WC mit einseitiger WC-Sperre.

Holz- Umfassungszarge, in Farbe RAL 9016 verkehrsweiß, matt beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung.

## 05.02 Holzhandlauf Stiegen

Holzhandlauf aus Rundprofil, schwarz gebeizt matt, integrierte Beleuchtung mit an der Unterseite eingefrästen LED-Streifen, Lichtfarbe 3000 K, Handlaufträger für seitliche Wandmontage aus Edelstahl pulverbeschichtet, in Farbe RAL 9004 signalschwarz.

## 04.03 Glasschiebetür

Glasschiebetür in Raumhöhe, im Masterbedroom zu Schrankraum bzw. Ankleidebereich, Oberfläche in Grauspiegel, mit an der Decke laufender Unterputzschiene, z.B. mit DANA-motion Easy-System, Griff Produkt DANA Muschelgriff Intouch, Farbe schwarz matt.

## 06. Schlosser- und Stahlbauarbeiten

### 06.01 Einfriedung Flachstahl

Einfriedung aus Flachstahl jeweils an der Süd- und Ostseite der Grundstücke, Gesamthöhe H=150 cm, aus Flachstahl 50 x 6 mm, h=130 cm, Oberfläche pulverbeschichtet in Farbe RAL 9004 signalschwarz, auf Betonsockelmauer h=20 cm auf Montagekonsolen und Klebeankern montiert.

Pollerleuchten in den Flachstahl- Zaun integriert, auf Stahlstützen bzw. Stützfüßen 9x5 cm lt. Produkt- und Detailmappe montiert.

Gartentüre versperrbar, Gesamthöhe 150 cm, aus Flachstahl 50x6 mm, Beschläge und Drücker pulverbeschichtet in Farbe RAL 9004 signalschwarz, mit Schlosskasten für den Einbau eines Profilzylinders gerichtet, mit elektrischem Türöffner zum Anschluss an die Video-Gegensprechanlage.

### 06.02 Einfriedung Doppelstabmatten

Einfriedung jeweils an der Nord- und Westseite der Grundstücke, Gesamthöhe H=150 cm, aus 6 mm Doppelstabmatten h=130 cm, mit diebstahlsicheren Klemmleisten auf Geländerstehern aus Formrohr verschraubt, Oberflächen pulverbeschichtet in Farbe RAL 9004 signalschwarz, auf Betonsockelmauer h=20 cm mit Montagekonsolen und Klebeankern montiert.

### 06.03 Außenstiege Kellerabgang

Außenstiege mit Zugangspodest als Kellerabgang aus Edelstahl lt. Produktmappe, Tragkonstruktion aus Wangen- Formrohrrahmen 80/50 mm, Tritt- und Setzstufen aus gekantetem Lochblech (Freier Querschnitt ca. 50%) lt. Statik, in Farbe schwarzoxidiert matt, z.B. Produkt Pro- Metall Typ RV 6-8.

### 06.04 Außenstiege Kellerabgang Geländer

Geländer für Außenstiege Kellerabgang und Zugangspodest aus Flachstahl- Rahmen 50/6 mm, mit Füllungen aus Rundstahlstäben d=10 mm lt. Statik zwischen Flachstahlrahmen, aus Stahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet in Farbe RAL 9004 signalschwarz oder aus Edelstahl schwarzoxidiert matt, passend zum Material Außenstiege, Rundstäbe mit einem Abstand zwischen den Stäben <12 cm, Geländer seitlich an Außenstiege montiert bzw. verschraubt.

### 06.05 Terrassen- Glasgeländer getönt

Umlaufendes Terrassen- Glasgeländer aus VSG-Glasscheiben in Unterkonstruktion aus Edelstahl mit Klemmleiste eingespannt und an der Stahlbetondecke montiert, Glasoberfläche entspiegelt in Farbe RAL 9004 signalschwarz getönt 30%, mit Glaskantenschutz aus Edelstahl in Farbe schwarzoxidiert matt, z.B. Produkt GM RAILING-R DOUBLE oder glw.

### 06.06 Rankgerüst Hauseingang

Rankgerüst neben Hauseingang Ostseite, mit gespannten Edelstahlseilen auf Fassadenankern, montiert zwischen der Oberkante der vier stufenförmig angeordneten Pflanztröge im EG und der Attika- Untersicht, mit seitlicher Zwischenbefestigung im Bereich Vordach Hauseingang lt. Ausführungsplanung.



**06.07 Handlauf Außenstiege**

Handlauf aus Edelstahl für seitlich am Haus verlaufende Außenstiege vom Untergeschoss zum Zwischenpodest und vom Zwischenpodest bis Hauseingang, Rundrohr d= 50 mm, fein geschliffen, auf seitlichen Edelstahl- Auflagerkonsolen an der Hauswand montiert.

**06.08 Hausbriefkasten mit Gegensprechanlage**

Hausbriefkasten Edelstahl je Wohnhaus, UP-Briefkasten mit Gegensprechanlage, in Betonstele H=150/50 cm integriert, in Farbe Edelstahl, z.B. Produkt RENZ/GIRA Plan Unterputz Briefkasten 2x Gira 106 in V4A o.glw.

**06.09 Schließanlage**

Schließanlage (Zentralsperre) je Haus mit Sicherheits- Profilzylindern (z.B. Produkt EVVA 3KS+) für den Einbau in Hauseingangstüre, Gartenzugangstüre, Zugang Wohnhausanlage, Tiefgaragenzugang (Schlüsselschalter), Sauna, Technikraum und Briefkastenanlage lt. Schließplan.

Je Wohnung werden 5 Stk Wohnungsschlüssel mit Sicherungskarte geliefert.

**06.10 Stahltüren**

Stahlblechtüre im Technikraum als Brandschutztüre 80/200 cm, verzinkt und beschichtet, in erforderlicher Brandschutzqualifikation EI2-30C, eingebautem Türschließer, mit zugehöriger passender Stahlzarge, mit Schlosskasten für den Einbau eines Sperrzylinders gerichtet, Türbeschlag und Drücker aus Edelstahl.

**06.11 Hausnummern**

Hausnummer H=8 cm als Einzelzahlen 1 bis 6, Font Hepta-slab-medium, aus Edelstahl in Farbe schwarz eloxiert matt, Montage an der Betonstele mit Abstandhaltern lt. Plan, z.B. Produkt DUNKLER.

**07. Oberflächen - Boden-, Decken-, Wandbeläge****07.01 Wohnküche, Aufenthaltsräume, Vorraum und Abstellraum**

Standardausführung als Holzboden in 2-Schicht Eichen- Stabparkett, Dimension 750 x 125 x 9.3mm, z.B. Produkt Parkett Weizer Stab 750 Eiche Polar o.glw., gebürstet, Nuttschichtstärke mind. 2,7 mm, Verlegungsart Französisch Fischgrät 45°, auf Gehrung geschnitten, vollflächig verklebt mit elastischem Flexkleber, für Fußbodenheizung geeignet.

Boden- Abschlussprofil zur Wand aus Aluminium (bei Parkett- und Feinsteinzeug- Böden zu verputzten Wänden), bodenbündig, Breite 16 mm, Höhe 20 mm, z.B. Produkt Minileiste SL 16x5, Farbe schwarz seidenmatt C35.

Wände und Decken gespachtelt und gemalt mit Dispersion, wischfest, in Farbe RAL 9016 verkehrsweiß.

**07.02 Badezimmer und Nassräume**

Bodenbelag aus Feinsteinzeug z.B. Produkt MIRAGE Viceversa / Cocco VV01, Größe 600/1200/6 mm; Wandbelag bis Decke z.B. Produkt MIRAGE Mand / Bianco Armor MD01, Größe 300/450/9 mm.

Feuchtigkeitsisolierung des Estrichs im Spritzwasserbereiche bei Boden, Wänden, bei Dusche und Badewanne, mit geeigneter Flüssigkeitsabdichtung z.B. aus Epoxydharz mit Gewebeeinlage bei Anschlussfugen Boden-Wand.

Decke gespachtelt und gemalt mit Dispersion, wischfest, in Farbe RAL 9016 verkehrsweiß.

**07.03 WC**

Bodenbelag aus Feinsteinzeug z.B. Produkt MIRAGE Viceversa / Cocco VV01, Größe 600/1200/6 mm; Wandbelag bis Decke z.B. Produkt MIRAGE Mand / Bianco Armor MD01, Größe 300/450/9 mm.

Feuchtigkeitsisolierung des Estrichs im Spritzwasserbereiche bei Boden und Wänden, mit geeigneter Flüssigkeitsabdichtung z.B. aus Epoxydharz mit Gewebeeinlage bei Anschlussfugen Boden-Wand.

Decke gespachtelt und gemalt mit Dispersion, wischfest, in Farbe RAL 9016 verkehrsweiß.

#### 07.04 Stiegenhaus mit Wohnungstreppe UG bis OG

Stufenbelag im Stiegenhaus aus fugenlosem Blockstufenprofil 30 mm aus Eichen- Parkettbelag z.B. Produkt Weizer Parkett Block Stil, Eiche Polar, Tritt- und Setzstufen auf Gehrung geschnitten.

Wände und Untersicht Stiegenlaufplatten gespachtelt und gemalt mit Dispersionsfarbe RAL 9016 verkehrsweiß, wischfest.

#### 07.05 Tiefgarage

Tiefgarage lt. Bestand, PKW- Stellplätze mit Nummerierung und Stellplatzteilungen, Decken und Wände lt. Bestand, z.B. gemalt mit Mineralfarbe, Abgassockel bis 80 cm Höhe, in Farbe hellgrau.

#### 07.06 Technikraum

Bodenbelag im Technikraum in Epoxydharzbeschichtung mit Mindestschichtstärke von 2 mm, 2-Lagen mit Grundierung und Endbeschichtung, Oberfläche versiegelt und rutschfest.

#### 07.07 Außenflächen Wohnhäuser

Befestigte Außenflächen für Zugangsweg, Stiegenanlage, Poolterrasse, Terrasse, Balkon und tlw. Innenhof mit gefasten Betonsteinplatten mit den Abmessungen 100/50/5 cm, im Innenhof 70/50/5 cm, gefärbt bzw. in Farbe passend zu Glasfaserbetonplatten, Rutschklasse R13.

Betonplatten auf Zugangsweg, Stiegenanlagen und Poolterrasse mit Gefälle lt. Planung und im Mörtelbett verlegt, Fugen gegen eindringendes Poolwasser mit Fugenschlämme dicht verfugt.

Betonplatten auf Terrasse, Balkon und tlw. im Innenhof ohne Gefälle auf Abstandshaltern oder im Splittbett eben verlegt lt. Planung, mit offenen Fugen.

#### 07.08 Allgemeine Gehwege Wohnhausanlage

Befestigte Wegflächen der Fußwege der allgemeinen Kleingartenanlage (Zugangswege) mit Betonpflaster aus Beton-Sickersteinen, Steinstärke 8 cm, schwerlasttauglich, im frostsicheren Kiesbett 40 cm und 7 cm Splittbett verlegt.

Wegflächen beidseitig mit Betonrandleisten, Abmessungen 150/25/5 cm, in Betonstützen eingefasst und versetzt, in Farbe grau bzw. nach Wahl des Architekten.

#### 07.09 Schmutzfänger Hauseingang

Schmutzfänger vor Hauseingang außen, als belastungstauglicher Schmutzfänger mit den Abmessungen 100/63 cm lt. Planung, in Farbe schwarz, z.B. Produkt Scheybal MEGA-MAT G.

### 08. Heizungsinstallationen

#### 08.01 Wärmeenergieversorgung

Die Wärmeenergieversorgung mit integrierter Nutzwasser- Aufbereitung erfolgt dezentral je Wohnhaus mit einer ausreichend dimensionierten Luft-Wasser- Wärmepumpe mit 350 Litern Warmwasserspeicher lt. HKLS-Planung, z.B. Wärmepumpe Daikin Altherma 3H MT ECH 20 mit Außenwärmetauscher. Dabei wird die Wärmeenergie der Umgebungsluft in einem Luft-Wärmetauscher entzogen, der jeweils im Außenbereich des Wohnhauses aufgestellt wird. Die durch die Wärmepumpe produzierte Wärmeenergie wird in einem internen Warmwasserpuffer gespeichert.

#### 08.02 Heizung Wohnhäuser

Die Beheizung der Wohnhäuser wird in allen Räumen als Niedertemperatur- Fußbodenheizung ausgeführt, deren Wärmeverteilung über einen Fußboden- Heizungsverteiler je Geschoss

entsprechend HKLS-Planung erfolgt, z.B. Produkt FBH-Verteiler Uponor Vario-S Verteiler und Verteilerschrank.

Zusätzlich wird in jedem Bad ein elektrisch betriebener Handtuch- bzw. Sprossenheizkörper mit den Abmessungen 1.500x600 mm (HxB) als Handtuchrockner mit Steuereinheit in Farbe schwarz matt, mit Tasten- Bedienung und Display installiert, z.B. Produkt Zehnder ZENO Elektro.

### **08.03 Heizung Regelung**

Die Regelung der Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen und in den Bädern der jeweiligen Wohnhäuser erfolgt als Einzelraumregelung mit Raumthermostat und elektrisch angesteuerten Stellventilen im Fb-Heizungsverteiler. Die Steuerung erfolgt über das KNX-Bus- System raumweise über das einstellbare Raumthermostat mit Zeitschaltuhr und Wochenprogrammierung.

### **08.04 Wärme- Verbrauchszählung**

Die Zählung des Wärmeenergieverbrauchs (Raumheizung und Warmwasser) der einzelnen Wohnhäuser erfolgt im Technikraum über einen Durchfluss- Wärmemengenzähler, der durch den Nutzer des Wohnhauses ablesbar ist.

### **08.05 Kaminanlage**

Eine Kaminanlage für feste oder flüssige Brennstoffe darf entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes nicht errichtet werden, womit die Errichtung eines offenen Kamins oder eines Kachelofens ausgeschlossen ist.

## **09. Klima-, Kühl- und Lüftungsinstallationen**

### **09.01 Lüftung Tiefgarage**

Die Abluftanlage mit z.B. CO-Warnanlage erfolgt als mechanische Lüftungsanlage, deren Abluftführung über ein Luft- Kanalsystem als mechanische Luftabsaugung mit einem Lüftungsventilator ausreichender Dimension erfolgt.

### **09.02 Lüftung Wohnhäuser**

In den WCs, in den Bädern und Duschen, sowie im Technikraum werden elektrisch betriebene, mechanische UP-Einzelraumlüfter ausgeführt, z.B. Produkt Wernig Silent Eco U 60 GL. Die Luft-Nachströmung erfolgt über Spaltlüftung der Türe aus dem jeweils vorgelagerten Raum.

Die Steuerung der Einzelraumlüfter kann über einen eigenen Lüftungsschalter, über einen Feuchtefühler (Hygrostat) oder ein mit dem Lichtschalter gekoppeltes Nachlauf- Zeitrelais ausgeführt werden.

### **09.03 Umluft Küchen**

Der Küchen- Dunstabzug über der Kochstelle in der Wohnküche wurde als Umluftgerät geplant, da hierfür keine Abluftrohr- Anschlüsse vorgesehen werden. Die Dunstabzugshaube oder der Abzug im Unterschrank der Kochstelle (z.B. Produkt Bora etc.) ist als Eigenleistung des Käufers im Zuge der Kücheneinrichtung auszuführen.

### **09.04 Klimatisierung- und Kühlung Wohnungen**

In jedem Wohnhaus wird eine Klimaanlage mit Multisplit- Außengerät zur Raumluftkühlung installiert, z.B. Produkt Daikin 5MX-M90-N9, geeignet für den Anschluss von 5 Innengeräten. Das Außengerät dient als Rückkühleinheit (Inverter bzw. Luftwärmetauscher) entsprechend der Planung HKLS.

In allen Aufenthaltsräumen wird ein ausreichend dimensioniertes Wandkühlgerät über der Zimmertüre oder anderer geeigneter Position vorgesehen, z.B. Produkt Daikin Multisplit- Wandgerät Stylish.

Als Leistungen des Bauträgers werden auch die Kondensat- Ablaufleitungen je Wandgerät, die Kältemittelleitungen zwischen Inneneinheiten und Außeneinheit, sowie alle Verkabelungen der elektrischen Anschlüsse ausgeführt.

Die Steuerung der Wandkühlgeräte erfolgt mittels Infrarot- Fernbedienung, über die die einzelnen Geräte angesteuert werden können.

## 10. Sanitärinstallationen

### 10.01 Sanitäranlagen

#### 10.01.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem örtlichen Versorgungsnetz der Stadt Wien von Wiener-Wasser (MA31) über einen Wasserzählerschacht an der Grundgrenze und eigenem Sub-Wasserzähler je Wohnhaus. Die Wasserzuleitung je Wohnhaus kann mit dem Hauptabsperrhahn im Zählerschacht und dem Wasser- Absperrventil im Technikraum des Wohnhauses abgesperrt werden.

#### 10.01.2 Wasserzählung

Die Hauptzählung für alle sechs Liegenschaften erfolgt über den Hauptwasserzähler im Wasserzählerschacht an der Grundgrenze. Die Erfassung des Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnhäuser wird mit einem fernablesbaren Sub- Kaltwasserzähler mit davor angeordnetem Wasserabsperrentil im jeweiligen Technikraum durchgeführt.

#### 10.01.3 Kaltwasserverteilung

Nach dem Absperrventil und Wasserzähler je Wohnhaus im Technikraum erfolgt die Verteilung des Kaltwassers über die Hauswasserleitung und den vorgesehenen Steigschacht in das Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses.

#### 10.01.4 Kaltwasseranschluß Terrassen und Balkon

In jedem Wohnhaus wird auf der Terrasse im UG, der Terrasse im EG, sowie am Balkon im OG ein außenliegender Kaltwasseranschluß mit frostsicherem Auslaufventil (Kemperventil) ausgeführt.

#### 10.01.5 Warmwasserbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe mit Pufferspeicher ca. 480 Liter und ausreichendem Warmwasserspeicher, angeordnet jeweils zentral im Technikraum der einzelnen Wohnhäuser, mit Vorrangschaltung der Wasseraufbereitung gegenüber der Raumheizung bei entsprechendem Füllstand des Warmwasserspeichers.

### 10.02 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Für die sanitären Einrichtungsgegenstände gelten die nachfolgend angeführten Produkte oder ersatzweise zumindest gleichwertige Produkte. Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden aus hochwertigem Sanitärporzellan in der Farbe Stone- white und die Sanitärarmaturen in Farbe schwarz matt ausgeführt.

#### 10.02.1 Wandhänge- WC Tiefspüler

Wandhänge- Keramik-WC, Tiefspüler, spülrandlos, z.B. Produkt Villeroy & Boch Collaro, Farbe Stone-white, Ceramic Plus für leichte Oberflächenreinigung, inkl. WC-Sitzbrett und Deckel Collaro mit Soft- closing.

Metall- WC-Montagegestell mit integriertem Unterputz- Spülkasten mit 2-Mengenspültechnik, z.B. Produkt Geberit, WC- Betätigungsplatte, z.B. Produkt Geberit Sigma 30, in Farbe schwarz matt lackiert, easy-to-clean beschichtet.

**10.02.2 Handwaschbecken Bad OG**

Aufsatz- Handwaschbecken Keramik, 2 Stk im Bad OG, Abmessungen 560x360x145 mm, z.B. Produkt Villeroy & Boch Collaro, in Farbe Stone white, Ceramic-Plus für leichte Oberflächenreinigung, ohne Überlauf lt. Detailplanung Architektur.

Armatur als Einhandmischbatterie 240 mm, mit UP-Einbaukörper, z.B. Produkt Herzbach Serie CEO, in Farbe schwarz matt, WT-Ablauf für Aufsatzwaschbecken ohne Überlauf, in Farbe Stone-white, nicht verschließbar, Waschtisch- Siphon, z.B. Produkt Herzbach Design- Siphon rund, in Farbe schwarz matt.

**10.02.3 Handwaschbecken Bad UG**

Aufsatz- Handwaschbecken Keramik, 2 Stk im Bad Masterbedroom UG, Abmessungen 610x410x130 mm, z.B. Produkt Villeroy & Boch Artis, in Farbe Stone white, Ceramic-Plus für leichte Oberflächenreinigung, ohne Überlauf lt. Detailplanung Architektur.

Armatur als Einhandmischbatterie 240 mm, mit UP-Einbaukörper, z.B. Produkt Herzbach Serie CEO, in Farbe schwarz matt, WT-Ablauf für Aufsatzwaschbecken ohne Überlauf, in Farbe Stone-white, nicht verschließbar, Waschtisch- Siphon, z.B. Produkt Herzbach Design- Siphon rund, in Farbe schwarz matt.

**10.02.4 Badewannenanlage**

Badewanne rechteckig, aus Sanitär- Acryl mit Mittelablauf, 1 Stk im Bad Masterbedroom UG, Abmessungen 1.800 x 800 x 470 mm, z.B. Produkt Villeroy & Boch Collaro, in Farbe Stone-white, mit Ab- und Überlaufgarnitur in Farbe Stone- white, inkl. Wannenfüße, lt. Detailplanung Architektur.

Armatur als Vierloch- Wannenarmatur für Wannenrandmontage, z.B. Produkt Herzbach Serie CEO, in Farbe schwarz matt, mit ausziehbarer Stabhandbrause, in Farbe schwarz matt.

**10.02.5 Duschanlage**

Duschablaufrinne entsprechend Duschenbreite, z.B. Produkt Geberit Duschrinne Clean-Line 80, in Farbe nach Wahl, Einbaulänge 30-130 cm, Anordnung lt. Planung Architektur, mit Geberit Ablauf- Rohbauset für Duschrinne der reihe Clean-Line.

Duscharmatur z.B. Produkt Herzbach CEO XL2 Farbsset, für 2 Verbraucher, in Farbe schwarz matt, mit UP-Einbaukörper z.B. Herzbach LOGIC XL1 und Thermostat Einbaukörper.

Wand- Regenbrause Multifunktion 2-eckig, z.B. Herzbach Serie deep black, in Farbe schwarz matt, für Regen- und Schwallbrause.

Wannenset Stabhandbrause mit Brauseanschlußbogen, Brauseschlauch ½“ x 1500 mm x ½“ Drehkonus, z.B. Produkt Herzbach Serie deep CEO, in Farbe schwarz matt.

**10.02.6 Waschmaschinenanschluss**

Waschmaschinen- Siphon verchromt im Technikraum, z.B. Produkt HL 400 mit Edelstahl- abdeckung und Waschmaschinen- Wasseranschluß Absperrventil, z.B. Schell Geräteschrägsitzventil Comfort, verchromt.

**10.02.7 Küchenanschluss für Spülbecken und Geschirrspüler**

Küchen- Eckventil, z.B. Schell Eckventil mit Regulierfunktion Comfort, Küchen- Kaltwasseranschluss mit Eckventil für Anschluss Spülbecken und Geschirrspüler z.B. Schell Kombi- Eckventil Comfort.

Küchen- Abwasseranschluss für Abwasser Spülbecken und Geschirrspüler, z.B. Produkt Herzbach Design- Siphon rund, in Farbe schwarz matt.

**10.02.8 Kaltwasseranschluss Terrassen und Balkon**

Frostsichere Wasser- Außenarmatur bzw. Wasserauslaufventil mit automatischer Entlüftung als selbstentleerendes Absperrventil ½“, z.B. Kemper Frost Plus, durch die Außenwand bzw. Fassade montiert.



#### 10.02.9 **Solardusche Pool**

Außen- Solardusche neben Außenpool lt. Planung HKLS, z.B. Steinbach Solardusche Straight-Line, in Farbe schwarz matt, Wasser- Zuleitung der Außendusche über den Pooltechnikraum für frostsicheres Entleeren ausgeführt.

#### 10.02.10 **Sanitärzubehör**

Sanitärzubehör wie WC- Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Kristallspiegel und Glas- Duschtrennwände werden lt. Planung und Produktkatalog Architektur ausgeführt.

### 10.03 **Sanitäre Abwasseranlagen**

#### 10.03.1 **Schmutzwasserkanal**

Die Abwässer der sanitären Einrichtungsgegenstände und der sonstigen Abwasserleitungen wie z.B. Abwasser Nassräume, Solardusche, WC-Anlagen etc. werden über den Haus- Grundkanal in den gemeinsamen Schmutzwasserkanal und weiter in den öffentlichen Mischwasserkanal des örtlichen Kanalnetzbetreibers der Stadt Wien, Wien Kanal (MA30) zur Entsorgung eingeleitet.

#### 10.03.2 **Regenwasserkanal**

Die Dach- und Oberflächenwässer bzw. Regenwässer werden über innenliegende Wasserfallleitungen in den getrennten Regenwasserkanal geleitet und bis an die Grundgrenze der Wohnhausanlage im allgemeinen Regenwasserkanal geführt.

#### 10.03.3 **Mischwasserkanal**

An der südlichen Grundgrenze der Wohnhausanlage wird der Regen- und Schmutzwasserkanal in einem Putzschaft zu einem Mischwasserkanal zusammengeführt und weiter im Freispiegelgefälle in den Mischwasserkanal des Kanalnetzbetreibers der Stadt Wien (MA30) zur Entsorgung eingeleitet.

## 11. **Stark- und Schwachstromanlagen**

### 11.01 **Elektroverteilung**

#### 11.01.1 **Hausanschlusskasten und Stromzähler**

Die Hausanschlussleitungen mit ausreichendem Leitungsquerschnitt von der öffentlichen Stromversorgung des örtlichen Netzbetreibers (z.B. von der Trafostation) werden im jeweiligen Hausanschlusskasten durch Sicherungs- und Lasttrennschalter gesichert. Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt vom Hausanschlusskasten zum Niederspannungs- bzw. Hausverteiler mit Stromzählerplatz und geeichtem, fernablesbarem Stromzähler des örtlichen Stromnetzbetreibers.

#### 11.01.2 **Hausverteiler**

In jedem Wohnhaus wird im Technikraum ein Hausverteiler in erforderlicher Größe ca. 60/40/18 cm mit Fehlerstrom- Schutzschaltern (FI), Leitungsschutzschaltern (LS) und Schaltaktoren des KNX-Bus-Systems entsprechend den Stromkreisen lt. gültigen ÖNormen und E-Planung ausgeführt.

In den Wohnhäusern erfolgt die Installation gemäß ÖNorm und ÖVE-Richtlinien als Unterputz- Installation (UP) in flexiblen Kunststoffrohren zu den Steckdosen und Schaltern, im Technikraum als Aufputz- Installation (AP).

#### 11.01.3 **Medienverteiler Technikraum**

Der Anschluss der Wohnhäuser an das Telefon- und Datennetz eines regionalen Telekabel- und Telefonanbieters (z.B. A1, Magenta) erfolgt im Technikraum im Untergeschoss in einem eigenen IT- bzw. Medienverteilerkasten. Die Netzwerk- und Antennenverkabelung wird vom IT-

bzw. Medienverteiler in alle Aufenthaltsräume mit Netzwerk- Doppeldose (RJ45 Doppeldose) und Antennen- Steckdose (Koax- Steckdose) ausgeführt.

#### 11.01.4 **E-Ladestation Garage**

In der bestehenden Tiefgarage in 1190 Wien, Krottenbachstraße 128 wird die Möglichkeit der Herstellung einer E-Ladestation mit max. 11 kW Ladeleistung (Anbieter Wien Energie) auf den vorgesehenen PKW- Stellplätzen zum Laden von Elektrofahrzeugen geplant. Beim Erwerb von zwei Stellplätzen ist eine Ladestation für jeweils zwei Stellplätze vorgesehen.

Die Berechtigung zur Herstellung und Nutzung einer Elektro-Ladestation erfolgt über die Anmeldung beim Betreiber der Ladeinfrastruktur bzw. des Lastmanagementsystems mit eigener Abrechnung des Betreibers (z.B. Wien Energie).

Die Herstellung der Elektro- Ladestation erfolgt optional nach Anmeldung beim Betreiber auf Kosten und Wunsch des Interessenten.

#### 11.01.5 **Photovoltaikanlage**

Errichtung einer Photovoltaikanlage je Wohnhaus am Flachdach mit ca. 12 Photovoltaik-Modulen, ca. 410 Wp/Modul, zur Einzelnutzung mit Batteriespeicher und Anschlussbox, z.B. Produkt Qcells-Qsave-G3 mit 6,1 kWh, und Wechselrichter Qcells für Ersatzstrombetrieb im Technikraum zur Teilabdeckung des Strombedarfs der Stromverbraucher wie Wärmepumpe, Elektrogeräte und Beleuchtung.

#### 10.01.6 **Satelliten- Antennenanlage**

Es wird je Wohnhaus eine Satelliten- Empfangsanlage am Flachdach für Fernseh- und Rundfunkempfang mit Verkabelung zum Medienverteiler im Technikraum installiert. Empfangsteil und Senderspeicher (Receiver), sowie Fernseh- und Radiogerät sind NICHT Bestandteil des Lieferumfanges.

### 11.02 **Beleuchtungsanlagen**

#### 11.02.1 **Beleuchtung Wohnhaus**

In den Wohnhäusern werden Lichtauslässe in Form von Wand- und Deckenauslässen (Anzahl und Art entsprechend der nachfolgenden Beschreibung) ausgeführt. Alle Lichtauslässe werden mit E27- Fassungen und LED-Lampen versehen, sodass eine provisorische Raumbelichtung ermöglicht wird.

Die Beschaffung, die Montage und der Anschluss der Raumbleuchten obliegen dem Eigentümer, sofern die Leuchten mit Leuchtmitteln nicht ausdrücklich im Lieferumfang des Bauträgers enthalten sind (z.B. Stiegen- Außenleuchten).

#### 11.02.2 **Außenleuchten Wohnhaus**

Folgende Leuchten und Leuchtmittel sind gemäß Produktkatalog im Lieferumfang des Bauträgers enthalten und werden über Lichtschalter oder Bewegungsmelder gesteuert:

**Außenleuchte Balkon:** Untersicht Balkon, Produkt Molto Luce IVY ROUND R, Einbauleuchte IP54, Gehäuse weiß matt, Leuchtmittel LED 7 W, Ausstrahlwinkel 40°, Lichtfarbe 3000 K, Deckenmontage Anzahl und Position lt. Plan.

**Beleuchtung Zugang:** Betonstele Zugang, Produkt Molto Luce EYO W, Farbe schwarz, Leuchtmittel LED 7 W, Lichtfarbe 3000 K, Montage an der Betonstele.

**Beleuchtung Gehwege:** Pollerleuchte IP65, einseitig strahlend, Produkt Stato LED Pollerleuchte, Farbe schwarz, Lichtfarbe 3000 K, Leuchtmittel LED 12,5 W, Montage Stützfuß auf Betonsockel.

**Wandleuchten Zugangsweg:** Außenbereich allgemein, Wandleuchte IP44, beidseitig strahlend, Produkt Molto Luce Qasar 10 1WB LED, Wandaufbauleuchte 100/100/100 mm, Farbe schwarz, Lichtfarbe 3000 K, Leuchtmittel LED 4 W, Abstrahlwinkel einstellbar, Position lt. Plan.

**Außenleuchten Poolbereich:** Produkt Catellani & Smith „Syphasera“, unterschiedliche Höhen.

**Außenleuchten Kellerabgang:** Aufbaustrahler IP65, Produkt Molto Luce CHOPA F, Farbe schwarz, Lichtfarbe 3000 K, Leuchtmittel LED 7 W, Position lt. Plan.

#### 11.02.3 **Beleuchtung Allgemeinwege**

Entsprechend der Außenraumgestaltung werden entlang von Gehwegen und Hauszugängen Außenleuchten als Pollerleuchten vorgesehen, die eine Beleuchtung der Verkehrswege gewährleisten. Die Steuerung der Außenbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

### 11.03 Erdungs- und Blitzschutzanlagen

#### 11.03.1 **Erdungsanlage**

Es wird eine den gesetzlichen Bestimmungen und ÖNormen entsprechende Erdungsanlage mit eingelegten Fundamenterdungsbändern und Tiefenstangen ausgeführt.

#### 11.03.2 **Blitzschutzanlage**

Eine den gesetzlichen Bestimmungen und ÖNormen entsprechende Blitzschutzanlage mit Blitzschutzleitungen im erforderlichen Rasternetz, Blitzschutzstangen und Klemmverbindungen lt. Blitzschutznorm ÖVE E8049-1 wird ausgeführt.

### 11.04 Elektroausstattung Allgemeinbereiche

#### 11.04.1 **Gegensprechanlage**

Video- Gegensprechanlage mit zentralem Klingeltableau mit eingebauter Kamera beim Hauptzugang zur Wohnhausanlage (Eingang zu Wohnhausanlage Krottenbachstraße 126B) und bei den Grundstücks- Zugängen der sechs Wohnhäuser, sowie der jeweiligen Hauseingangstür.

Je Wohnhaus sind Klingeltaster beim Hauptzugang zur Wohnhausanlage, dem Grundstückszugang und der Hauseingangstüre mit im Wohnhaus angeordneter Klingel und VIDEO- Gegensprechstelle vorgesehen. Ein elektrischer Türöffner wird beim Hauptzugang und dem Grundstückszugangstor ausgeführt.

#### 11.04.2 **Rollgittertor Garage Bestand**

Die Steuerung des Rollgittertores vor der Garageneinfahrt der Tiefgarage Krottenbachstraße 128 erfolgt über eine Funk- Fernsteuerung und ein in der Tiefgarage angeordnetes Zugseil. Die Regelung der Fahrtrichtung erfolgt über eine Ampelanlage im Innen- und Außenbereich der Zufahrtsrampe. Zusätzlich kann das Rollgittertor über einen Schlüsselschalter bei der Einfahrt betätigt werden.

### 11.05 Elektroausstattung Wohnhäuser

#### 11.05.1 **Alarmanlage**

In jedem Wohnhaus wird eine eigene Alarmanlage mit zentral angeordneten Infrarot-Bewegungsmeldern und einer Alarmzentrale im EG lt. Elektroplanung hergestellt. Die Alarmanlage wird als eigenständige Anlage ausgeführt und nicht in das Smart-Home System integriert.

#### 11.05.2 **Medienverteiler**

In jedem Wohnhaus wird im Technikraum zusätzlich zum Stromverteiler ein verkabelter IT- bzw. Medienverteiler mit der Anschlussmöglichkeit für Telekom- Dienstleistungen installiert, deren Bezug und Anmeldung vom Hauseigentümer selbst vorzunehmen ist. Im Medienverteiler ist die Anordnung einer vom Eigentümer zu beziehenden WLAN-Sendeanlage vorgesehen.

Je Wohnhaus werden in allen Aufenthaltsräumen jeweils verkabelte Anschlussdosen in Form einer KOAX- Doppeldose und einer LAN- Doppeldose vom/zum IT- bzw. Medien- Verteiler ausgeführt.

In den IT- bzw. Medienverteiler wird das Fernsehsignal der am Dach installierten SAT-Anlage eingeleitet, sodass in den Aufenthaltsräumen der Anschluss eines TV- Empfangsgerätes (Receivers) über die installierte KOAX- Doppeldose ermöglicht wird.

#### 11.05.3 Rauchwarnmelder

Die Aufenthaltsräume und Vorräume, ausgenommen Küchen und Nassräume, werden gemäß den geltenden ÖNormen mit jeweils mindestens einem vernetzten Rauchwarnmelder in das KNX-Bus-System zur frühzeitigen Erkennung von Brandrauch integriert (optische Rauchwarnmelder zur Brandfrüherkennung mit lokaler akustischer Alarmierung).

#### 11.05.4 Elektroinstallation Wohnungen

Die Anordnung und Anzahl der Schalter, Steckdosen, Licht- und Stromauslässe des programmierbaren **Smart-Home KNX-BUS-Systems** erfolgt gemäß Elektroplanung (Ausführungsplanung) der Wohnhäuser. Über Smart-Home werden Visualisierungen auf ein fixes Touchpaneel (8 Zoll), die Einzelraumregelung der Fb-Heizung, ein sonnenabhängiges Schalten des Sonnenschutzes über eine Wetterstation, allgemeine zentrale Steuertaster und die Video-Gegensprechanlage im KNX-Bus- System integriert.

Das **Smart-Home KNX-BUS-System** kann um Funktionen wie eine Sprachsteuerung (Alexa, Google Assistant), Sonos und Phillips HUE, eine Fernüberwachung mit Fernzugriff auf Sonderwunsch erweitert werden.

Die Schalter, Taster und Steckdosen z.B. Produkt GIRA werden fertig installiert und alle Lichtauslässe werden mit Fassungen und LED-Leuchtmitteln ausgeführt.

Die Lieferung und Montage von Wand- und Deckenleuchten bei Lichtauslässen mit zugehörigen Leuchtmitteln ist NICHT im Lieferumfang enthalten, wenn dies nicht ausdrücklich anders angegeben ist.

Es werden nachfolgend angeführte Elektroinstallationen ausgeführt:

##### Vorraum Hauseingang / EG

- + ) 1 Klingeltaster außen
- + ) 1 Deckenleuchte außen
- + ) 1 Alarmblinkleuchte außen
- + ) 1 VIDEO- Gegensprechstelle mit Toröffner, eingebautem Summer und Signalton für Hauptzugang, Grundstückszugang und Hauseingangstüre.
- + ) 1 Alarmanlage Bedienteil
- + ) 1 Alarmmelder
- + ) 2 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 1 Steckdose
- + ) 1 Decken- Lichtauslass
- + ) 1 Rauchwarnmelder

##### Wohnküche / EG

- + ) 1 Alarm- Innensirene
- + ) 2 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 3 Licht- Deckenauslässe
- + ) 1 Licht- Wandauslass
- + ) 5 Doppel- Steckdosen
- + ) 1 Einfach- Steckdose
- + ) 2 LAN- Doppeldosen
- + ) 2 KOAX- Doppeldosen
- + ) 3 Auslässe für Raffstore (1 Fenster, 2 Hebeschiebetüren)

##### Küche / EG

- + ) 1 Einfachsteckdose für Kühl- und Gefrierschrank
- + ) 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
- + ) 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

- + ) 1 Einfachsteckdose Umluft- Dunstabzugshaube (Decke)
- + ) 1 Anschluss für Elektro- Herd (5-polig, 400V, 16A) freistehend
- + ) 2 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 2 Doppel- Steckdosen Arbeitsplatte Küche
- + ) 1 Licht- Wandauslass Küche
- + ) 1 Auslass für Raffstore (1 Fenster)

**WC / EG**

- + ) 1 Bewegungsmelder Decke
- + ) 1 Licht- Wandauslass
- + ) 1 Einfachsteckdose
- + ) 1 Radio- Empfänger
- + ) 1 Einzelraumlüfter

**Terrasse / EG**

- + ) 1 Außensirene Alarmanlage
- + ) 1 FR- Doppel- Steckdose
- + ) 3 Deckenleuchten Terrasse

**Vorraum / OG**

- + ) 1 Bewegungsmelder Decke
- + ) 1 Decken- Lichtauslass
- + ) 1 Rauchwarnmelder
- + ) 1 Alarmmelder
- + ) 1 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 1 Einfachsteckdose
- + ) 1 Auslass für Raffstore (1 Fenster)

**Bad mit WC / OG**

- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 1 Licht- Wandauslass
- + ) 2 FR Einfachsteckdosen Waschbecken
- + ) 1 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 1 Radio- Empfänger
- + ) 1 Einzelraumlüfter
- + ) 1 Auslass für Raffstore (1 Fenster)

**Zimmer links / OG**

- + ) 1 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 1 Rauchwarnmelder
- + ) 3 Doppel- Steckdosen
- + ) 1 Einfach- Steckdose
- + ) 1 LAN- Doppeldose
- + ) 1 KOAX- Doppeldose
- + ) 1 Auslass für Raffstore (1 Fenster)

**Zimmer rechts / OG**

- + ) 1 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 1 Rauchwarnmelder
- + ) 3 Doppel- Steckdosen
- + ) 1 Einfach- Steckdose
- + ) 1 LAN- Doppeldose
- + ) 1 KOAX- Doppeldose
- + ) 2 Auslässe für Raffstores (2 Fenster)



**Balkon / OG**

- + ) 1 FR- Doppel- Steckdose
- + ) 2 Deckenleuchten Balkon

**Technikraum / UG**

- + ) 1 Wohnungs- Stromverteiler mit Schaltaktoren, LS+FI Schutzschaltern
- + ) 1 IT- bzw. Medienverteiler
- + ) 1 Bewegungsmelder Decke
- + ) 1 FR- Wannenleuchte
- + ) 1 Rauchwarnmelder
- + ) 1 Photovoltaik- Steuerschrank
- + ) 1 Anschluss für Wärmepumpe (5-polig, 400V, 16A)
- + ) 2 Einfachsteckdosen für WM+Trockner
- + ) 1 Einfachsteckdose
- + ) 1 Einzelraumlüfter

**WC / UG**

- + ) 1 Bewegungsmelder Decke
- + ) 1 Licht- Wandauslass
- + ) 1 Einfachsteckdose
- + ) 1 Radio- Empfänger
- + ) 1 Einzelraumlüfter

**Gästedusche / UG**

- + ) 1 Bewegungsmelder Decke
- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 1 Radio- Empfänger
- + ) 1 Einzelraumlüfter

**Abstellraum Stiege / UG**

- + ) 1 BUS- Taster
- + ) 1 Licht- Wandauslass
- + ) 2 Einfachsteckdosen

**Vorraum / UG**

- + ) 1 Bewegungsmelder Decke
- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 1 Rauchwarnmelder

**Aufenthaltsraum / UG**

- + ) 2 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)
- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 1 Rauchwarnmelder
- + ) 3 Doppel- Steckdosen
- + ) 1 Einfach- Steckdose
- + ) 1 LAN- Doppeldose
- + ) 1 KOAX- Doppeldose
- + ) 1 Alarmmelder
- + ) 2 Auslässe für Raffstores (2 Fenster)

**Schrankraum / UG**

- + ) 1 BUS- Taster
- + ) 1 Licht- Deckenauslass
- + ) 2 Einfach- Steckdose

**Masterbedroom / UG**

- + ) 1 Alarmmelder Fenster
- + ) 4 BUS- Taster (für mehrere Licht+Jal. Kreise)

- + ) 5 Licht- Deckenauslässe
- + ) 1 Licht- Wandauslass (Bad- Waschtische)
- + ) 2 FR Einfachsteckdosen Waschtische
- + ) 4 Doppel- Steckdosen
- + ) 5 Einfach- Steckdosen
- + ) 2 Steckdosen mit zusätzlichem USB-C Anschluss
- + ) 1 LAN- Doppeldose
- + ) 1 KOAX- Doppeldose
- + ) 1 Radio- Empfänger Badewanne
- + ) 2 Einzelraumlüfter
- + ) 3 Auslässe für Raffstores (1 Fenster, 2 Hebeschiebetüren)

#### **Terrasse + Pool + Sauna / UG**

- + ) 1 FR- Doppel- Steckdose
- + ) 2 Pollerleuchten Pool
- + ) Stromanschluss Saunaofen
- + ) Stromanschluss Technikraum Außenpool
- + ) Steuerleitung Technikraum Außenpool

#### **Stiegenabgang Sauna / UG**

- + ) 1 FR- Doppel- Steckdose
- + ) 1 Wandleuchte Fenstersturz

## **12. Außenpool und Sauna**

### **12.01 Außenpool**

Je Wohnhaus wird ein massiver Außenpool mit anschließendem Pooltechnikraum mit den Becken- Abmessungen 5,40 x 3,00 m als Skimmer- Becken mit hochwertiger Kunststoff-Folierung und automatischer Wasseraufbereitungsanlage mit Umwälzpumpe und Automatischer Rückspülung ausgeführt.

Der Außenpool ist mit Skimmerablauf, Wasseraufbereitungsanlage, Umwälzpumpe, Unterwasser- Beckenleuchte, Bodenablauf, Einströmdüsen aus Edelstahl und Poolabdeckung geplant.

Die Beheizung des Außenpools in der Übergangszeit (Frühling, Herbst) kann mit einer zusätzlichen Wärmepumpe auf Sonderwunsch des Eigentümers installiert werden.

### **12.02 Außensauna**

Die Außensauna wird mit 4-seitigen Wandverkleidungen, abgehängter Holzdecke, Sitzbänken in L-Form und Saunatur mit Isolierglasfenster (zum Innenhof) aus hochwertigem Saunaholz, z.B. Hemlock-Tanne geliefert.

Weiters wird die Sauna mit elektrischem Saunaofen mit Steuerschrank und Saunaleuchte, Thermometer und Hygrometer und einer Saunauhr ausgestattet.

Die südseitig angeordnete Holz- Glastüre zum Außenpool wird als Bestandteil der Hausfassade vom Fensterhersteller des Wohnhauses ausgeführt.

## **13. Außenanlagen**

### **13.01 Allgemeinflächen**

Befestigte allgemeine Gehwege lt. Planung Architektur mit sickerfähigen Pflastersteinen (siehe 01 Baumeisterarbeiten).

## 13.02 Hausgärten

Aufbereitung des Untergrundes durch Fräsen und ausreichende Humusierung der Grünflächen, Humusstärke ca. 20 cm, mit anschließender Begrünung der Gartenflächen mit durchlaufendem Rollrasen, Sträuchern und Bäumen lt. Planung.

Erstanwuchspflege der Garten- und Grünflächen mit ausreichender Bewässerung.

## 14. Beschilderung

### 14.01 Beschilderung Allgemein

Entsprechend den behördlichen Vorschriften werden Beschilderungen der Grundstücke mit Hausnummern bzw. Ordnungsnummern und die Beschriftung von Allgemeinflächen wie Müllplatz oder Garagenzugang aus beschichteten Aluminium- Schildern in ausreichender Schriftgröße lt. Designkonzept ausgeführt.

Die Beschriftung in der Tiefgarage mit Nummerierung der Garagenabstellplätze wird vorgenommen.

### 14.02 Sicherheitsbeschilderung

Behördlich erforderliche und sicherheitsrelevante Beschilderungen wie z.B. CO-Warnhinweisschilder in der Garage, Fluchtwegzeichenleuchten in Stiegenhäusern bei Fluchtwegen, etc. werden hergestellt.

## 15. Disclaimer

### 15.01 Haftungsausschluss

Die You will like it LIVING GmbH und damit die Projektgesellschaft W 1 Living GmbH übernehmen keinerlei Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen.

### 15.02 Allgemeine Projektinformation

Die bereitgestellten Dokumente, Informationen und verwendeten Materialien (z.B. Verkaufspläne, Visualisierungen, Beschreibungen, etc.) dienen der allgemeinen Information zum Projekt und bilden vorerst keine verbindliche Vertragsunterlage. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den momentanen Projekt- und Planungsstand wiedergeben. Die gezeigten Ansichten des Gebäudes mit Einrichtungen und Ausstattungen sind Symbol- und freie künstlerische Darstellungen.

### 15.03 Ausstattung der Wohnungen

Für die Ausstattung der Wohnhäuser gilt ausschließlich die jeweils letztgültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Sie auf Anfrage von Ihrem Berater erhalten. Der Bauträger behält sich mögliche Änderungen bis zur Fertigstellung bzw. bis zum Kaufvertragsabschluss der Wohnhäuser vor. Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände auf Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind ausdrücklich nicht Bestandteil der Objekte.

### 15.04 Urheberrecht

Die Darstellungen, Pläne und Schaubilder unterliegen dem Urheberrecht. Eine über den persönlichen und informativen Gebrauch hinausgehende sonstige Verwendung (etwa zu gewerblichen Zwecken) ist nicht gestattet. Die You will like it LIVING und damit die W 1 Living GmbH behalten sich das Recht vor, Inhalte ohne vorherige Ankündigung jederzeit zu ändern.

## IV. Hinweise zu Ausführung und Benützung

### 1) Einrichtungen und Küchen

Als Grundlage für die Wohnraumgestaltung gilt der Verkaufsplan des gegenständlichen Kaufobjektes, sowie die festgelegten Ausführungen in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die im Verkaufsplan dargestellten Einrichtungen sind nicht Kaufgegenstand und dienen ausschließlich als Möblierungsvorschlag.

### 2) Bauwerke in Eigengärten

Die Errichtung von Bauwerken jedweder Art, insbesondere auch von Gartenhäusern aus Holz, ist nur nach Abstimmung und Bewilligung durch die Baubehörde gestattet.

### 3) Sonderwünsche

Sonderwünsche sind grundsätzlich dem Baufortschritt entsprechend und nur eingeschränkt möglich, sofern diese baurechtlich und bautechnisch umsetzbar sind. Sonderwünsche sind in der Regel aufpreispflichtig und vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem Bauträger das Einvernehmen herzustellen. Da die Berücksichtigung und Durchführung von Sonderwünschen einen Mehraufwand verursacht, wird dieser zusätzlich in Rechnung gestellt.

### 4) Eigenleistungen

Eigenleistungen vor Wohnungsübergabe sind aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen nicht möglich.

### 5) Barrierefreiheit

- Die Grundrissgestaltung der Wohnhäuser erfolgte nicht hinsichtlich Barrierefreiheit gemäß Wiener Bautechnikverordnung, Wiener Kleingartengesetz und geltender OIB-Richtlinien und erlaubt daher keinen Umbau in eine barrierefreie Wohneinheit.
- Die Grundrissgestaltung kann nur in Übereinstimmung mit der Wiener Bautechnikverordnung und des Wiener Kleingartengesetzes abgeändert werden.

### 6) Vorbehalte und Hinweise

- Die Anschlüsse tragender Bauteile zu nicht tragenden Bauteilen wurden als konstruktive Fugen ausgebildet, sodass eine etwaige Rissbildung nicht ausgeschlossen werden kann. Dauerelastische Fugen stellen im Sinne der geltenden Ö-Normen Wartungsfugen dar.
- Leitungsführungen in Allgemeinflächen z.B. Zugangswegen sind möglich und stellen keinen Anspruch auf eine Preisminderung dar.
- Für individuelle Einbauten und Gestaltungselemente über 200 kg Einzelgewicht ist jedenfalls vorher eine statische Überprüfung hinsichtlich technischer Zulässigkeit beizubringen.
- Änderungen oder Arbeiten nach der Übergabe des Kaufobjektes, wie Stemmarbeiten im Bereich von Brandwänden, Schachtwänden oder Lüftungen, sind nur dort möglich, wo Vormauerungen vorhanden sind und brandschutztechnische Abmauerungen nicht geschwächt werden. Vor einer Änderung ist jedenfalls Rücksprache mit der Projektgesellschaft zu halten und die erforderliche Überprüfung nachzuweisen, insbesondere wenn die Maßnahme anzeige- oder bewilligungspflichtig ist.
- Änderungen oder Einstellungen an allgemeinen Anlagen nach erfolgter Übergabe dürfen nur von konzessionierten Unternehmen nach Beauftragung durch die Projektgesellschaft oder von einer bevollmächtigten Hausverwaltung durchgeführt werden.
- Gemäß Garagenordnung ist es nicht gestattet, die KFZ-Garagenabstellplätze für andere Zwecke als die Abstellung eines zugelassenen Kraftfahrzeuges zu nutzen.
- Ausdrücklich wird der Käufer darauf hingewiesen, dass die aufrechte Gebäude-Feuerversicherung im Brandfalle keine Deckung für die abgestellten Fahrzeuge in Garagen

einschließt und der Garagenbenützer nur durch eine selbst veranlasste Teil- oder Vollkaskoversicherung einen Versicherungsschutz für ein eventuell zu Schaden gekommenes KFZ abdecken kann. Schäden, die durch andere, berechtigt abgestellte Fahrzeuge verursacht werden, sind durch die jeweilige KFZ-Haftpflicht abgedeckt. Für die Aufrechterhaltung der KFZ-Haftpflicht haften die einzelnen Garagenbenützer jeweils persönlich. Die Verkäuferin, die Projektgesellschaft oder die Hausverwaltung können für Schäden, die auf Grund mangelnder Deckung entstehen, nicht herangezogen werden.

- Anlässlich der Wohnhausübergabe werden dem Käufer die Bedienungs- und Pflegeanleitungen z.B. für Böden, Türen, Fenster etc. zur Verfügung gestellt.
- Zu jeder Hauseinheit werden fünf Stück Schlüssel übergeben.

## V. Hinweise zu Plandarstellungen

### 1) **Wirksamkeit der Flächenermittlungen**

- Sämtliche Planmaße in Polierplänen sind Rohbaumaße, für Einbauten sind die Naturmaße abzunehmen.
- Flächenangaben in den vereinfacht dargestellten Verkaufsplänen gelten nachgereiht gegenüber Planausschnitten aus Einreichplänen oder anderen Planbeilagen zum Kaufvertrag.

### 2) **Grundstücksflächen**

- Die individuell zu den Grundstücken der Wohnhäuser gehörenden Außen-, Garten- und Wegflächen sind jeweils einschließlich der Flächen von Außenpool und Poolterrasse ermittelt worden.
- Die Fläche der Hausterrasse im Erdgeschoß ist zusätzlich zur Nutzfläche zu berücksichtigen.

### 3) **Fenster und Fenstertüren**

- Die in den Plänen angegebene Parapethöhe z.B. „PH=100“ gibt die Höhe der Innenfensterbank über dem fertigen Fußboden an.
- Besteht bei Fenstern bis zum Fußboden das Höhenmaß des Fensters aus zwei Zahlen, dann ist der untere Bereich nicht offenbar und fixverglast, das obere Fenster offenbar ausgeführt.
- Die Kennzeichnung „DK“ auf der Fensterachse bedeutet, dass das Fenster oder die Fenstertüre mit einem Dreh-Kipp- Beschlag ausgestattet ist.
- Die Kennzeichnung „HS“ auf der Fensterachse bedeutet, dass die Fenstertüre als Hebe-Schiebe- Element ausgeführt ist.

### 4) **Visualisierungen**

Die Visualisierungen bzw. Bildansichten der Projektgesellschaft sind keinesfalls Grundlage für die Leistungserbringung, sondern dienen ausschließlich zur Veranschaulichung der Baukörper. Aus diesen Visualisierungen kann keine Leistungspflicht der Projektgesellschaft abgeleitet werden.

## VI. Gestaltungsfreiheiten

### 1) **Grenzen für Änderungen**

Die Grenzen für Änderungen und Gestaltungsfreiheiten für das gegenständliche Bauwerk sind unter anderem durch Statik, Bebauungsvorschriften, Wiener Bautechnikverordnung, Ortsbildauflagen, Normen, Richtlinien von Versorgungsbetrieben, Vereinbarkeit von Änderungen mit unmittelbaren Anrainern und der äußeren Erscheinung gegeben.



**2) Anzeigepflicht**

Unter Bezugnahme auf die jeweils geltenden Ortsbildauflagen ist die Anbringung von individuellen Antennen- oder Satellitenanlagen, sowie jedwede Änderung am äußeren Erscheinungsbild anzeigepflichtig.

**3) Rechtsfolgen Änderungen**

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass alle Änderungen und Abweichungen gegenüber der Baubewilligung oder Baubeschreibung vor Ausführung der zuständigen Behörde bekanntzugeben sind. Der Käufer verpflichtet sich, der Projektgesellschaft die mit der aus Änderungs- und Sonderwünschen resultierenden Umplanung und Erstellung allfällig notwendiger weiterer Auswechslungs- oder Bestandpläne verbundenen Kosten ebenso zu ersetzen, wie die Kosten der mit dieser Änderung verbundenen Bau- und Koordinierungsleistungen, soweit sie das gegenständliche Wohnhaus betreffen und aus Wünschen nach dem Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages resultieren.

**4) Rechtsfolgen Selbsterstellung**

Der Käufer ist nicht berechtigt, Leistungen in der Erfüllungsverpflichtung des Bauträgers oder der Projektgesellschaft selbst oder von anderen Personen bzw. Firmen erbringen zu lassen. Dies würde den Gesamtpreis jedenfalls nicht reduzieren, jedoch die Haftungen der Projektgesellschaft außer Kraft treten lassen. Sollte der Käufer der Projektgesellschaft jede Gelegenheit nehmen, das Werk oder Werkteile fertigzustellen, wird in diesem Fall der gesamte Restkaufpreis spätestens zum vereinbarten Termin fällig.

**5) Haftung**

Lässt der Käufer Arbeiten entgegen der Untersagung gemäß Punkt 4) durch Dritte vor der Baufertigstellung und Übergabe durchführen, so haften die Projektgesellschaft und die von ihr beauftragten Firmen nicht für etwaige Beschädigungen an diesen Arbeiten. Aber für verursachte Schäden durch Firmen, die vom Käufer direkt beauftragt wurden, haftet der Käufer der Projektgesellschaft gegenüber direkt und unmittelbar.

**6) Ausschluss Gewährleistung**

Für aufgetretene Mängel an Bauteilen, an denen der Käufer nach der Übergabe bzw. Übernahme selbst Änderungen und Arbeiten durchgeführt hat oder durch Dritte hat durchführen lassen, werden jegliche Gewährleistungs- und Schadenersatz- Ansprüche ausgeschlossen.

**7) Ausschluss Weisungen**

Nebenabreden bestehen nicht und sind unzulässig, insbesondere ist es dem Käufer untersagt, dem ausführenden Personal Weisungen zu erteilen.

**8) Mitspracherecht**

Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Mitspracherecht bei der Ausstattung und Gestaltung der Allgemeinbereiche sowie der Außenanlagen besteht, um ein geplantes und einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

## VII. Gewährleistung

### 1) Haftung Projektgesellschaft

Die Projektgesellschaft und die ausführenden Unternehmen haften für die einwandfreie Funktion und Beschaffenheit der von ihnen erbrachten Leistungen. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung.

### 2) Übernahme

Wenn bei der Übergabe bzw. Übernahme durch den Käufer das Vorliegen von Mängeln und die Durchführung der von der Projektgesellschaft zu erbringenden Mängelbehebungen oder Komplettierungen eine Benützung des Vertragsobjektes zu Wohnzwecken nicht hindern, berechtigen diese Mängel den Käufer nicht, die Übernahme des Vertragsobjektes zu verweigern.

### 3) Mängelbehebung

Sollten Mängel bei der Übernahme vorliegen, so werden diese in das Übergabeprotokoll aufgenommen. Der Käufer erklärt ausdrücklich, der Projektgesellschaft und den von ihr beauftragten Unternehmen den Zutritt zur Wohneinheit und zum Wohnungszubehör für die erforderlichen Nacharbeiten und Mängelbehebungen zu ermöglichen. Ist der Zutritt zum vereinbarten Termin nicht möglich, verlängert sich die Frist zur Mängelbeseitigung entsprechend.

## VIII. Fertigstellung und Übergabe

### 1) Fertigstellung Frist

Die Projektgesellschaft verpflichtet sich, innerhalb der festgelegten Frist die ordnungsgemäße Benützung für den Käufer zu ermöglichen.

Sollte die Fertigstellung aufgrund von Umständen verzögert werden, die nicht die Projektgesellschaft zu verantworten hat, so bewirkt dies eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist im selben Ausmaß der Verzögerung mit einer zusätzlichen Anlaufzeit von 14 Kalendertagen.

### 2) Fertigstellung Anzeige

Die Projektgesellschaft ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Fertigstellung des Vertragsobjektes dem Käufer mitzuteilen.

### 3) Übernahme Vertragsobjekt

Die Übernahme ist vom Käufer zusammen mit der Projektgesellschaft innerhalb einer Frist von 14 Kalendertagen nach Meldung der Fertigstellung vorzunehmen.

Führt der Käufer die Übernahme des Vertragsobjektes in der vorgenannten Frist nicht durch, so hat die Projektgesellschaft den Käufer neuerlich unter Setzung einer Nachfrist von acht Tagen mittels eingeschriebenem Brief zur Übernahme aufzufordern.

Bei erfolglosem Verstreichen dieser Nachfrist gilt das Vertragsobjekt an den säumigen Käufer als übergeben und entstehende Mehrkosten wie Zinsen, Mehrfachanfahrten, Betriebs- und Verbrauchskosten etc. sind ausschließlich vom Käufer zu tragen.

### 4) Übernahmeprotokoll

Anlässlich der Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes ist ein schriftliches Protokoll zu errichten, das allfällige vom Käufer gerügte Mängel dokumentiert und das von den Vertragsparteien zu unterfertigen ist. Eine nachträgliche Anerkennung von im Übernahmeprotokoll nicht aufgenommenen sichtbaren Mängeln wird ausgeschlossen.

Für die Übergabe und Übernahme gelten die Bereiche innerhalb der Wohneinheit und Zubehörflächen wie z.B. Terrassen, Gärten, Wege und Grünflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

**5) Lieferung und Montage Einrichtung**

Die Lieferung und Montage von Möbeln und Einrichtungsgegenständen, sowie Ausstattungsarbeiten, die nicht von der Projektgesellschaft auszuführen sind, können aus Sicherheits- und Haftungsgründen erst nach Übergabe bzw. Übernahme vorgenommen werden.

**6) Fertigstellung Wohneinheit**

Es wird einvernehmlich festgestellt, dass bei Übergabe des Vertragsobjektes weitere Einheiten des Gesamtprojektes nicht fertiggestellt sein müssen. Es müssen aber jene allgemeinen Teile der Wohnhausanlage für den Käufer benutzbar sein, die zur ordnungsgemäßen Ausübung seines Eigentumsrechtes erforderlich sind, wie z.B. allgemeiner Müllplatz, der zur Wohneinheit gehörende Technikraum, Eingangsbereich und Treppenhaus.

**7) Projektanschlagtafel**

Der Käufer erklärt sich hiermit einverstanden, dass die bei der Wohnhausanlage aufgestellte Projektanschlagtafel bzw. Werbetafel bis zu 24 Monate nach Übergabe bzw. Übernahme des Verkaufsobjektes aufgestellt bleiben darf.

## IX. Schlussbestimmungen

### 1) Unterfertigung Kaufanbot

Bei sämtlichen zur Anwendung gelangenden Gesetzen, Vorschriften, Verordnungen, Normen und Erlässen ist der Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung bzw. der Unterfertigung des Kaufanbotes maßgeblich.

### 2) Ausführung Werk

Grundsätzlich hat die Bauträgerin bzw. Verkäuferin das beauftragte Werk vollständig, plan- und ausstattungsgemäß entsprechend den fachtechnischen Ö-Normen, subsidiär den DIN-Normen, und den allgemein anerkannten Regeln der Technik selbst oder durch hierzu befugte Gewerbeunternehmen fertigzustellen oder fertigstellen zu lassen.

### 3) Schriftlichkeit

Jede einvernehmlich getroffene Änderung dieser vorliegenden „Ergänzenden Vereinbarung zum Kaufvertrag“ muss schriftlich erfolgen und von allen Vertragsparteien mit Datumsangabe unterfertigt werden.

### 4) Ungültige Vertragsbestimmung

Wenn eine Bestimmung in dieser gegenständlichen Vereinbarung ungültig oder undurchsetzbar wird, bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung weiterhin aufrecht und gültig. Unbeschadet des Vorstehenden bemühen sich die Vertragspartner nach besten Kräften, eine solcherart ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine neue Bestimmung zu ersetzen, die die ursprünglichen Absichten der beiden Vertragspartner regelt.

### 5) Vertragsbruch und Verzug

Keine Zustimmung und kein Verzicht durch eine der Vertragsparteien, weder ausdrücklich noch stillschweigend, hinsichtlich eines Vertragsbruchs oder Verzugs durch die andere Vertragspartei in Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen, gilt als Zustimmung oder Verzicht.

### 6) Berechtigung Änderungen

Bei mehreren Käufern erklären diese, jeder für sich, dass sie mit Anweisungen oder Änderungen bzw. Vereinbarungen des jeweils anderen gegenüber der Projektgesellschaft vollinhaltlich einverstanden sind.

Falls eine andere Person als der Käufer im Zusammenhang mit der gegenständlichen „Ergänzenden Vereinbarung zum Kaufvertrag“ zu Anweisungen oder Änderungen berechtigt sein soll, ist hierüber der Projektgesellschaft eine notariell beglaubigte Vollmacht des Käufers vorzulegen, die Art und Umfang dieser Berechtigung detailliert ausweist.

Bei mehreren Käufern müssen diese die Vollmacht gemeinsam unterfertigen.

### 7) Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird ausschließlich das zuständige Bezirksgericht bzw. Landesgericht in Wien vereinbart.

### 8) Ergänzende Vereinbarung Kaufvertrag

Diese vorliegende „Ergänzende Vereinbarung zum Kaufvertrag“ wurde von den Vertragsparteien vor Unterfertigung im gesamten Umfang erörtert, gelesen und mit dem Kaufangebot und nachfolgend mit dem Kaufvertrag vereinbart.

## **Anhang I: Bestellung vorläufige Verwaltung**

Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung, wird die Projektgesellschaft bis zur Bestellung einer ständigen Verwaltung (gemäß Kaufvertrag) mit der vorläufigen Verwaltung betraut.

Zu diesem Zwecke erteilt der (die) Käufer(in) der Projektgesellschaft die Vollmacht, ihn (sie) und seine (ihre) Rechtsnachfolger in allen mit der Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Angelegenheiten sowohl vor Gerichts-, Verwaltungs-, Bau- und Finanzbehörden, als auch außerbehördlich zu vertreten, in seinem (ihrem) Namen diesbezügliche Geschäfte abzuschließen, insbesondere die zur Betreuung der Liegenschaft erforderlichen Dienstleute nach ihrem Belieben aufzunehmen, zu besolden, zu kündigen und zu entlassen, die nach ihrem Ermessen notwendigen Reparaturen durchzuführen oder von Gewerbsleuten ihrer Wahl durchführen zu lassen und zu begleichen.

In diesem Zusammenhang Prozesse anhängig zu machen oder davon abzustehen, Zustellungen aller Art, insbesondere auch Klagen, Urteile und Steuerbescheide etc. für den(die) Käufer(in) anzunehmen, Exszindierungs- und Widerklagen einzubringen, Vergleiche jeder Art, insbesondere auch solche nach § 205 ZPO zu schließen, Exekutionen und einstweilige Verfügungen zu erwirken oder davon abzustehen, alle wie immer gearteten Rechtsmittel zu ergreifen oder zurückzuziehen, Geld und Geldeswert in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren, Zahlungen zu leisten, Reparaturdarlehen oder einen Kreditrahmen für das Verwaltungskonto zu vereinbaren, sich auf schiedsgerichtliche Entscheidungen zu einigen und Schiedsrichter zu wählen, auch einen Stellvertreter ihrer Wahl mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu substituieren und überhaupt alles vorzukehren, was sie in den Angelegenheiten des(der) Käufers(in) nach ihrer Ansicht für nötig und nützlich erachten wird.

Das gemeinsame Verwaltungskonto der Eigentümergemeinschaft ist in der Rechtsform eines Anderkontos zu führen. Das für die Verwaltung eröffnete Spargbuch, sowie der Schließplan für die Sperranlage bleiben für die Dauer des Verwaltungsauftrages in Verwahrung der Vollmachtnehmerin.

Der(Die) Käufer(in) verspricht für die nach Maßgabe dieser Vollmacht unternommenen Schritte volle Genehmigung und Schadloshaltung, sofern damit nicht vorsätzlich oder fahrlässig die Interessen des(der) Käufers(in) verletzt wurden, und stellt fest, dass über den Verwaltungsauftrag kein gesondertes Übereinkommen getroffen wurde.

Die hiermit erteilten Vollmachten sind für die Dauer des Verwaltungsauftrages unkündbar und sind andererseits auf die Dauer und den Umfang des Verwaltungsauftrages der Eigentümergemeinschaft begrenzt.

Als Abgeltung für den Verwaltungsaufwand wird der Projektgesellschaft ein Entgelt von EURO 0,20 (in Worten zwanzig Cent) monatlich je Quadratmeter Wohnnutzfläche ab Wohnhausübergabe beziehungsweise Übernahme erstattet. Die Kostenverteilung erfolgt gemäß Wohnhaus- Nutzflächen.

Die Verkäuferin (Projektgesellschaft) wird für die technischen Einrichtungen der Wohnhausanlage, sofern erforderlich, Wartungs- und Betreuungsverträge abschließen.

Speziell sind davon betroffen (die Aufzählung ist nur beispielhaft):

- die CO-Warnanlage für die Garage, soweit erforderlich,
- die Brandmeldeanlage mit automatischer Alarmierung, soweit erforderlich,
- die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage,
- die Wasser- und Stromversorgung,
- die Betreuung der Wege und sonstigen Allgemeinflächen, Schneeräumung, etc. zunächst für 24 Monate ab dem Zeitpunkt der Gesamtfertigstellung der gesamten Wohnhausanlage.

Mit Wohnhausübergabe tritt der Eigentümer in diese Verträge beziehungsweise Vereinbarungen ein.

**Käufer 1**

wohnhaft in

«FrauHerr\_K1» «Vorname\_Zuname\_K1»

«Anschrift\_Wohnort\_K1»

«PLZ\_Wohnort\_K1»,

**Käufer 2**

wohnhaft in

«FrauHerr\_K2» «Vorname\_Zuname\_K2»

«Anschrift\_Wohnort\_K2»

«PLZ\_Wohnort\_K2»,

als Käufer des Wohnhauses Krottenbachstraße 126B, 1190 Wien, Stadtvilla \_\_

Liegenschaft – Grundbuch 00000 Wien

Einlagezahl \_\_, Grundstück Nr. \_\_\_\_

Wien, am .....

.....  
Käufer 1

«Vorname\_Zuname\_Käufer 1»

.....  
Käufer 2

«Vorname\_Zuname\_Käufer 2»



**Anhang II: Vollmacht behördliche Eingaben**

Der Käufer hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, über Aufforderung sämtliche erforderlichen Anträge und Eingaben bei Behörden fristgerecht zu unterfertigen. Für diesen Zweck wird der Projektgesellschaft eine darauf eingeschränkte Handlungsvollmacht erteilt.

**Käufer 1** «FrauHerr\_K1» «Vorname\_Zuname\_K1»

wohnhaft in «Anschrift\_Wohnort\_K1»

«PLZ\_Wohnort\_K1»,

**Käufer 2** «FrauHerr\_K2» «Vorname\_Zuname\_K2»

wohnhaft in «Anschrift\_Wohnort\_K2»

«PLZ\_Wohnort\_K2»,

**im Folgenden Käufer genannt.**

Der Käufer des Wohnhauses Krottenbachstraße 126B, 1190 Wien  
 Liegenschaft – Grundbuch  
 Einlagezahl \_\_, Grundstück Nr. \_\_\_\_\_

erteilt hiermit, und zwar eingeschränkt auf die genannte Liegenschaft und befristet bis 31. Dezember 2024 der

You Will Like It Living GmbH  
 Hungerbergstraße 20  
 1190 Wien

die Vollmacht, sodass sie berechtigt ist, mich in Angelegenheiten diese Liegenschaft betreffend zu vertreten wie folgt:

- Vor Verwaltungsbehörden (wie insbesondere Baubehörde, Vermessungsamt etc.),
- Dritten gegenüber (wie insbesondere Anrainern, Parteien in bau- und verkehrsbehördlichen Verhandlungen, Versorgungseinrichtungen wie für Fernwärme, Strom, Wasser, Telekabel, Versicherung, Rauchfangkehrer etc.),
- Diese Vollmacht berechtigt auch, Bauansuchen beziehungsweise Bauanzeigen im Sinne der Wiener Bautechnikverordnung vorzubringen.

Wien, am .....

.....  
 Käufer 1

«Vorname\_Zuname\_K1»

.....  
 Käufer 2

«Vorname\_Zuname\_K2»