

ENTZÜCKENDES SINGLEHAUS mit TERRASSE ! BARRIEREFREI



Objektnummer: 1939/163865

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.DDr. Silvia Reischitz-Martys

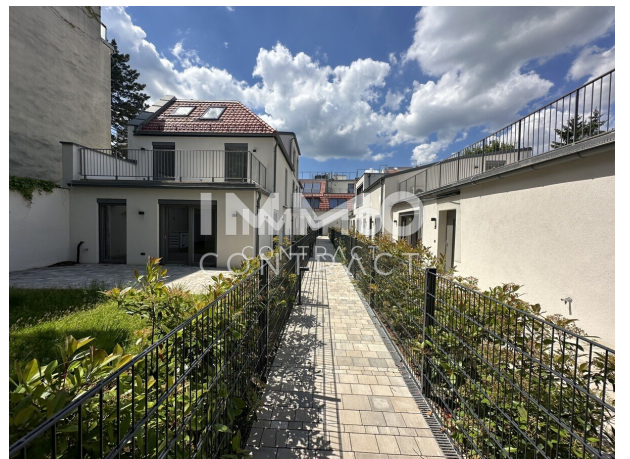
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

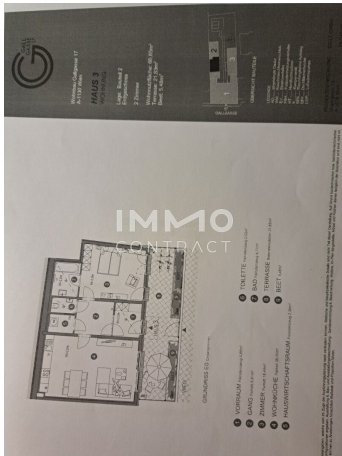
T + 43 50/450-587
H +43 676/841 420-587













Wohnbau Gallgasse 17
A-1130 Wien

HAUS 3 WOHNUNG

Lage: Bauteil 2
Erdgeschoss

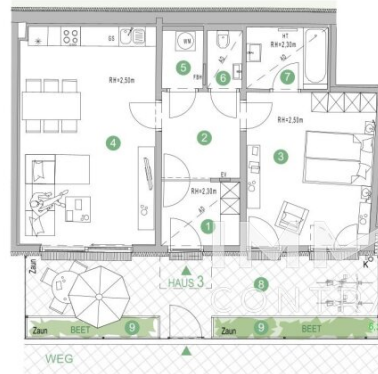
2 Zimmer

Wohnnutzfläche: 66,85m²
Terrasse: 21,83m²
Beet: 5,48m²



LEGENDE
AD ... abgehängte Decke
WM ... Waschmaschinenanschluss
EV ... Elektroverteilung
FBH ... Fußbodenheizungsverteiler
HT ... Handtuchhaken
K ... Kaminverkleidung
RFK ... Rauchfangkehrer Aufstieg
DFE ... Dachflächenentwässerung
LWP ... Luftwärmepumpe

PROJEKTENTWICKLUNG GG17 GMBH
Ungargasse 73 FN 548160 v
A-1030 Wien



GRUNDRISS EG Eingangsniveau

- | | |
|--|--|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug 4,85m ² | 6 TOILETTE Feinsteinzeug 2,02m ² |
| 2 GANG Parkett 6,41m ² | 7 BAD Feinsteinzeug 4,77m ² |
| 3 ZIMMER Parkett 16,44m ² | 8 TERRASSE Betonsteingelände 21,83m ² |
| 4 WOHNKÜCHE Parkett 28,00m ² | 9 BEET 5,48m ² |
| 5 HAUSWIRTSCHAFTSRAUM Feinsteinzeug 2,36m ² | |

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumgrößen sind Zifferangaben, welche sich im Zuge der Ausführungsplanung noch verändern können. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Teil dieser Darstellung. Auf Grund bautechnischer bzw. behörden technischer Erfordernisse können sich noch Änderungen an Raumkonfigurationen ergeben. Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung - Sanitärerichtung lt. Beschreibung. Weiters, im Plan dargestellte, Möbel und Küchen dienen lediglich der Illustration und sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Achtung: Kopien der Planunterlagen können zu Änderungen hinsichtlich Maßstab und Proportion führen.

A-1130 Wien, Gallgasse 17

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnhausanlage GG17



INHALTSVERZEICHNIS

1. Projektbeschreibung	3
2. Kenndaten	4
3. Baukonstruktion.....	7
4. Technik.....	11
5. Ausstattung Allgemeinbereich	13
6. Ausstattung Außenanlagen.....	15
7. Ausstattung Wohnungen/ Büro/ Werkstatt	16
8. Allgemeine Hinweise	20

Änderungen vorbehalten.

IMMO
CONTRACT

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist integrierender Bestandteil der Wohnungskaufverträge.

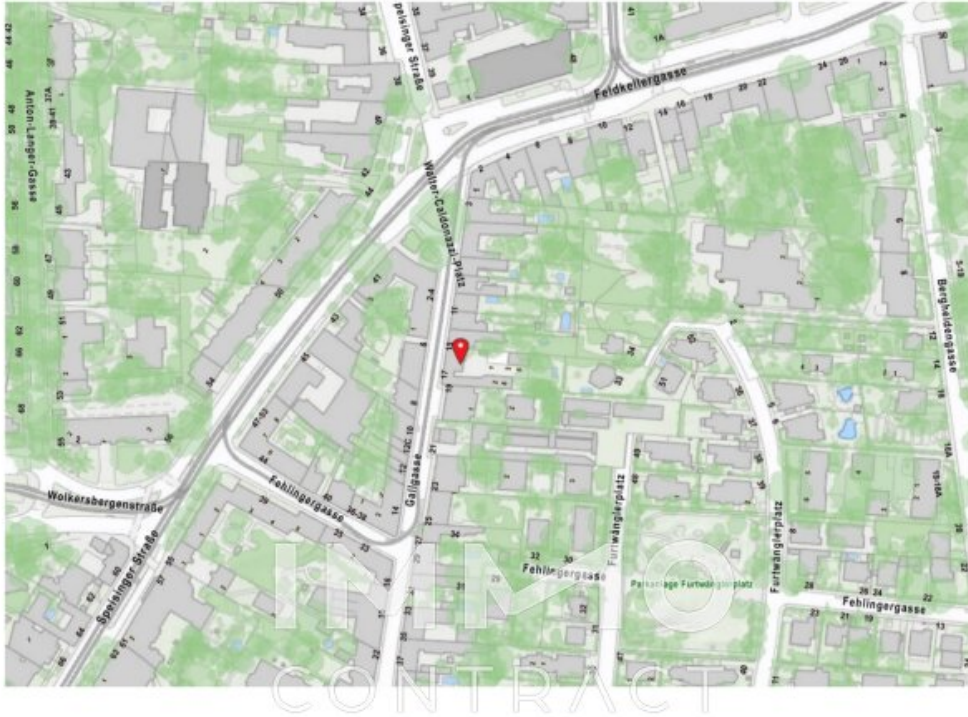
Sie wurde auf der Basis des aktuellen Planstandes erstellt und wird in weiterer Folge dem Projektfortschritt entsprechend detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als „Leitprodukte“ für die Ausführung, die durch ähnliche Produkte ersetzt werden können.

Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung wie auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, insbesondere wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind. Die Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße ohne Berücksichtigung der Fliesen- oder Putzstärken. Detailänderungen bzw. geringfügige Veränderungen bis zu +/- 3% der Wohnnutzfläche bzw. Grundstücksgröße bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage oder den vereinbarten Preis nicht.

1 PROJEKTBECHREIBUNG

1.1 DAS PROJEKT



Das gegenständliche Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage inmitten des 13. Bezirks.

In einer ruhigen Seitengasse zur Speisinger Straße/ Höhe Hofwiesengasse wird ein kleines Fuhrwerkerhaus mit 2 Hoftrakten und einem Garten von Grund auf saniert und zu einer kleinen, modernen Wohnhausanlage mit 12 Einheiten um- bzw. ausgebaut.

Im Straßentrakt befinden sich 6 Split-Level Wohnungen sowie diverse Allgemeinräume.

Über den Ausgang zum Innenhof gelangt man zu den zwei Hoftrakten. In diesen befinden sich - jeweils von außen begehbar - 6 Einheiten: 4 Wohneinheiten, sowie eine als Kleinwerkstätte und eine als Büro gewidmete Einheit.

Alle 12 Einheiten verfügen über Freibereiche in Form von entweder Dachterrassen, Terrassen, Balkonen oder Gartenflächen.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft findet sich ein ruhiger Garten mit altem Baumbestand sowie eine Fahrradüberdachung mit Platz für 20 Fahrrädern - Sitzbänke laden zum Verweilen ein.

Die Erschließung aller Einheiten erfolgt barrierefrei.

1.2 ÖFFENTLICHER VERKEHR

Die Wohnhausanlage ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In nur 5 Gehminuten erreicht man die Station Hofwiesengasse mit folgenden Verkehrsmitteln:

Bus: Linien 56A, 56B

Straßenbahn: Linie 60 (Westbahnhof-Rodaun: in 12 Minuten zur U4 Station Hietzing oder in 24 Minuten zum Westbahnhof), Linie 62 (Karlsplatz-Lainz: in 14 Minuten zum Bahnhof Meidling, in 36 Minuten zum Karlsplatz)

Sowohl U-Bahn als auch S- Bahn Stationen sind über Linie 60, 62 bzw. 56A und 56B direkt erreichbar.

1.3 INFRASTRUKTUR UMGEBUNG

Nahversorgung

2 Nahversorger ebenso wie Apotheken, Ärzte, Banken und sonstige Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in fußläufiger Entfernung.

Schulen und Kindergärten

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein umfangreiches Angebot an Schulen und Kindergärten.

Erholung

Der Napoleonwald, der Maurer Wald oder der Lainzer Tiergarten sind öffentlich in nur wenigen Minuten erreichbar und eröffnen außerordentliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das nahegelegene Hietzinger Bad lädt zum Schwimmen ein.

IMMO
CONTRACT

2 KENNDATEN

2.1 ADRESSE

Gallgasse 17
A-1130 Wien Hietzing

Katastralgemeinde: 01213 Speising; Einlagezahl: 104
Grundstücksnummer: 220/1; 220/3

2.2 BAUBEWILLIGUNG

Baubewilligung basierend auf dem 3. Planwechsel vom 23.03.2023.

2.3 BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit im Sinn der baurechtlichen Anforderungen.

2.4 ENERGIEKENNWERTE

Kennwerte lt. Energieausweis basierend auf dem 3. Planwechsel vom 23.03.2023.

2.5 RAUMHÖHEN

Wohnungen/ Büro/ Kleinwerkstatt (Regelmaß):

250 CM in Aufenthaltsräumen
230 CM in Bädern, WC und Nebenräumen (abgehängte Decken)
245 CM in Hobbyräumen TOP 01 und Top 02
221 CM Vorraum, Bad und WC Top 01, Vorraum Podest Top 02
In Dachgeschoßwohnungen Bauteil 1 teilweise Raumhöhe von bis zu 330 CM.

Bereichsweise können Einschränkungen der Raumhöhen durch technisch erforderliche Maßnahmen in Form von abgehängten Decken, Poterien und/ oder Verkleidungen möglich sein.

2.6 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Wärme:	TOP 01- TOP 06, Haus 2, Haus 3: zentrale Luftwärmepumpenanlage im Straßentrakt, Strom
	Haus 1, Haus 4, Haus 5, Haus 6: Luftwärmepumpe, Strom
Kühlung/ Temperierung:	TOP 01- TOP 06, Haus 2, Haus 3: zentrale Luftwärmepumpenanlage im Straßentrakt, Strom
	Haus 1, Haus 4, Haus 5, Haus 6: Luftwärmepumpe, Strom
Wasser:	Trinkwassernetz der Stadt Wien
Elektro:	Stromnetz Wiener Netze, Erstversorgung Wien Energie
Kommunikation:	A1 Telekom, der jeweilige Betreibervertrag ist vom Kunden selbst abzuschließen.
Regenwasser:	Öffentliches Kanalnetz bzw. Versickerung auf Eigengrund
Schmutzwasser:	Öffentliches Kanalnetz
Müll:	MA 48 der Stadt Wien

2.7 ÜBERSICHT ALLGEMEINFLÄCHEN

GESCHOSS	RAUM	ANMERKUNG
EG – 2. DG	Stiege 1 mit Aufzug	Verbindung über alle Geschoße Bauteil 1
EG	Eingangsfoyer	Verbindung zu Stiege 1 und Innenhof
EG	Stromzählernische	Eingangsfoyer
EG	Müllraum	Zugang von Straße und von Eingangsfoyer
EG	Kinderwagenraum	Zugang über Eingangsfoyer
EG	Brieffachanlage	Eingangsfoyer
KG	Anschluss- u. Haustechnikraum	Wasser, Heizung und E-Installationen
INNENHOF EG	Fahrradabstellfläche überdacht	20 Fahrräder
	Allgemeingarten/ Zugangsweg Bauteile 2+3	Wege gepflastert, Beet mit Bepflanzung (Bäumen, Büsche, Blumen), Sitzmöglichkeit

2.8 ÜBERSICHT WOHNUNGEN, BÜRO, WERKSTATT

GESCHOSS	NUTZUNG	NUMMER	ANMERKUNG
KG-EG	Wohnung	TOP 1/ BT1	Ca. 114,18 M2 Splitlevel Wohnung mit Terrasse
KG-EG	Wohnung	TOP 2/ BT1	Ca. 101,55 M2 Splitlevel Wohnung mit Terrasse
EG-DG1	Wohnung	TOP 3/ BT1	Ca. 119,15M2 Splitlevel Wohnung mit Balkon
EG-DG1	Wohnung	TOP 4/ BT1	Ca. 107,25 M2 Splitlevel Wohnung mit Terrasse
DG1/DG2/DD	Wohnung	TOP 5/ BT1	Ca. 112,38 M2 Splitlevel Wohnung mit Terrasse und Dachterrasse
DG1/DG2/DD	Wohnung	TOP 6/ BT1	Ca. 94,20 M2 Splitlevel Wohnung mit Dachterrasse und Terrasse
EG/ DG1	Wohnung	HAUS 1/ BT2	Ca. 82,02 M2 Maisonette über 2 Ebenen mit Terrasse
EG	Werkstatt	HAUS 2/BT3	Ca. 49,13 M2 Kleinwerkstatt mit Terrasse
EG	Wohnung	HAUS 3/BT2	Ca. 66,85 M2 Wohnung mit Terrasse
EG/DG1/DG2	Wohnung	HAUS 4/BT3	Ca. 110,34 M2 Maisonette über 3 Ebenen mit Terrasse und Balkon
EG	Büro	HAUS 5/ BT2	Ca. 63,94 M2 Büro mit Garten und Terrasse
EG/DG1/DG2	Wohnung	HAUS 6/BT3	Ca. 108,80 M2 Maisonette über 3 Ebenen mit Garten, Terrasse und Balkon

3 BAUKONSTRUKTION

3.1 ALLGEMEIN

Da es sich beim gegenständlichen Projekt um einen Um- und Ausbau handelt, sind Teile der Gebäude (vorrangig Wandkonstruktionen) im Bestand verblieben.

Neu errichtete Bauelemente wurden in Mischbauweise errichtet.

Die Dimensionierung der Bauteile erfolgte laut statischer Erfordernis; Baumaterialien wurden entsprechend der statischen und bauphysikalischen Anforderungen der Ö-Normen und der Wiener Bauordnung gewählt.

3.2 BODENPLATTEN ERDBERÜHREND

Bewehrte Ortbeton Bodenplatten, horizontal bzw. stirnseitig mit XPS gedämmt, bituminöse Abdichtung mit Hochzug;

3.3 WÄNDE

Kellergeschoß: Stahlbeton sowie verfüllte Schalsteinwände mit Bewehrung;

Erdgeschoß-Dachgeschoß 2: verfüllte Schalsteinwände mit Bewehrung sowie Hochlochziegel

3.4 GESCHOSSDECKEN

Bewehrte Ortbetondecken Stärke ca. 20 – 22 CM, Dimensionierung lt. statischem Erfordernis;

3.5 DÄCHER UND DACHDECKUNG

Steildächer: Holzdachstuhl mit Stahltragwerk, Zwischensparrendämmung, Unterspannbahn, Ziegelddeckung bzw. Blechdeckung Aluminium

Flachdach Bauteil 1: Brettschichtplatte mit Stahltragwerk, Gefälledämmung, bituminöse Abdichtung, schalldämmende Gummimatte, Kies und Betonplattenbelag auf Terrassen.

Flachdach Bauteil 3: Holzdachstuhl mit Stahltragwerk, Gefälledämmung, Foliendach mit Kies.

Flachdach Gaube Haus 1/ BT2,

Terrassen Top 4/5/6 &

Haus 1/ Haus 6: bewehrte Ortbetondecke, Gefälledämmung, bituminöse Abdichtung, schalldämmende Gummimatte, Kies und Betonplattenbelag auf Terrassen.

Ausführung sichtbarer Verblechungen sowie Fallrohre und Regenrohre in Aluminium bzw. Folienbleche.

3.6 STIEGEN MASSIV NEU

Ortbetonstiegen, die Lagerung erfolgt elastisch mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen.

3.7 BALKONE & AUSSENTREPPEN

Balkone: Aufgeständerte Stahlkonstruktion verzinkt pulverbeschichtet mit Folienabdichtung. Stabgeländer mit Ober- und Untergurt aus Stahl verzinkt pulverbeschichtet.

Belag: WPC- Dielen auf Aluminium-Unterkonstruktion.

Außentreppen: Stahlkonstruktion verzinkt pulverbeschichtet, Auftritte aus verzinkten Gitterrosten bzw. aus verzinkten Platten mit Ablauföffnungen.
Stabgeländer mit Ober- und Untergurt aus Stahl verzinkt pulverbeschichtet bzw. Edelstahlseilen zwischen Stabgeländer.

3.8 FUSSBODENAUFBAUTEN

Fußboden- bzw. Deckenaufbau in Wohnungen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

- Bodenbelag Feinsteinzeug oder Fertigparkett
- Zementestrich bzw. Fließestrich, in Wohnungen als Heizestrich
- PE-Folie
- Trittschalldämmplatten
- PE-Folie
- Gebundene Schüttung
- Stahlbetondecke

3.9 INNENWÄNDE

Trennwände zwischen Einheiten: Mehrschalige Trockenbauwände bzw. verfüllte Schalsteinwände mit Bewehrung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

Innenwände: Doppelt beplante Gipskarton-Ständerwände, Stärken 10 cm, 12,5 cm oder 15 cm. Tragende Innenwände aus Hochlochziegel.

In Leichtbauwänden von Küchenbereichen sind Wandverstärkungen für die Aufhängung von Küchenoberflächen mittels partiell eingelegeten Mehrschichtplatten ausgeführt.

3.10 FASSADE

Perimeterdämmung mit bituminöser Abdichtung und Noppenbahn im Fundamentbereich bzw. erdberührendem Mauerwerk.

Sockeldämmplatten im Sockelbereich, verputzt und mit Dichtschlämme abgedichtet.

Aufgehendes Mauerwerk mit EPS bzw. mineralischer Vollwärmeschutzfassade - Stärke und Material nach bauphysikalischen Erfordernissen.

Alle Fassaden sind mit einem diffusionsoffenem Silikatputz 1,5MM gerieben, Abschlüsse zu Erdreich oder Terrassen sind mit Dichtschlämme ausgeführt.

3.11 FENSTER - FENSTERTÜREN, FIXVERGLASUNGEN

Wohnungen/ Büro/ Werkstatt: Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Innen weiß, außen Alu-Deckschale RAL 9007 Graualuminium matt.
Uw-Wert: 0,73 W/m²K;
Schallschutz: 35db bzw. gem. bauphysikalischer Erfordernis.

Ausführung als Dreh-Kipp Elemente bzw. teilweise Hebeschiebtüren mit Fixelementen - Fenstergriffe innen Aluminiumfarben.

Straßenrakt EG/Fassade Gallgasse: Holzkastenfenster mit Sprossen, 2-fach Verglasung mit Dreh-Kippfunktion bei beiden Ebenen, verdeckt liegende Sicherheitsbänder, Fenstergriffe verchromt.
RAL 9016 Reinweiß Innen, RAL 6005 Moosgrün außen
Uw-Wert: 1,1 W/m²K; Schallschutz: gem. bauphysikalischer Erfordernis.

3.12 TÜREN ALLGEMEINBEREICH

Eigenschaften von Funktionstüren, Zargen und Beschlägen lt. den zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien bzw. OIB-Richtlinie hinsichtlich Rauch-/Brandschutz, Schalldämmung und Klimastabilität.

<i>Hauseingangstüre:</i>	Einflügelige, pulverbeschichtete Stahltüre mit Oberlicht in historischem Stil mit gefrästen Kassetten, incl. Oberkopftürschließer. Feinbeschläge Nirosta RAL 6005 Moosgrün;
<i>Müllraumbtüre:</i>	Zweiflügelige, pulverbeschichtete Stahltüre mit Oberlicht in historischem Stil mit gefrästen Kassetten, incl. Oberkopftürschließer sowie vorgeschriebenem Brandschutz. Feinbeschläge Nirosta RAL 6005 Moosgrün;
<i>Hofausgangstüre & Zugangstüre Stiege 1:</i>	Einflügeliges bzw. zweiflügeliges Aluminiumportal mit Glasfeld, incl. Oberkopftürschließer sowie vorgeschriebenem Brandschutz, RAL 9007 Graualuminium matt. Feinbeschläge Nirosta
<i>Haustechnikraum, Kinderwagenraum, Müllraumbtüre Innen Verteilertüre:</i>	Beschichtete Stahltüren mit Blockzarge, sowie Brandschutz nach Erfordernis Farbe RAL 9016 Reinweiß; Feinbeschläge Nirosta

3.13 HAUSEINGANGSTÜREN ALUMINIUM

Die Häuser 1, 3, 4, 5 und 6 verfügen über Eingangstüren aus Aluminium mit Glasfeld oder seitlicher Fixverglasung.

<i>Hauseingangstüren:</i>	2 Dichtungsebenen, 3 – teilige Rollentürbänder mit 3-fach Verriegelung, Alubodenschwelle, 3-fach Verglasung VSG/ESG/VSG Drückergarnitur Aluminium mit Langschild innen, Knauf außen. Ausführung Innen und außen pulverbeschichtet, RAL 9007 Graualuminium matt
---------------------------	--

3.14 WOHNUNGSTÜREN

<i>Wohnungseingangstüren:</i>	Feuerschutzholz - Umfassungszarge mit Abschlußtürblatt 64 MM mit 3- seitigem Doppelfalz, Deckplatte aus Hartholzplatten, Innenlage aus mehrmaliger Dämmplatte; Oberfläche RAL 9016 Verkehrsweiß matt furniert lackiert. Klimakategorie III, Widerstandsklasse 3 mit Mehrfachverriegelung, sichtbare Bänder; gerichtet für Profilzylinderschloss; versenkbare Absenkichtung und optischer Türspion; Feinbeschläge Edelstahl satiniert, Langschild mit Türdrücker innen, Knauf außen;
<i>Innentüren:</i>	Holz - Umfassungszarge mit gefälztem Türblatt 42 MM, Deckplatte aus Spezialhartfaserplatten, Innenlage aus Röhrenspanplatte, Oberfläche RAL 9016 Verkehrsweiß matt furniert lackiert. Sichtbare Bänder, Feinbeschläge beidseitig Rundrosette mit Türdrücker Edelstahl, Sperrbarkeit mit Bartschlüssel bzw. WC-Türen mit WC-Schloss.

Nurglastüren: Durchsichtige Nurglastüren mit Boden- bzw. Wandpendeltürbeschlag, Befestigung in Aluminium U-Profilen bei Elementen mit Fixteilen.
ESG Verglasung lt. statischer Erfordernis, Stoßgriffe Edelstahl;
In Bädern werden Gläser satiniert ausgeführt.

3.15 DACHFLÄCHENFENSTER (DFF) & SONNENSCHUTZ

Im Bereich der Steildächer sind folgende Typen/ Kombinationen von manuell zu bedienenden Dachflächenfenstern verbaut:

Schwingfenster: Holz/ innen weiß lackiert, Außenabdeckung Aluminium
2-fach verglast, Uw-Wert: 1,30 W/m²K; Schallschutz: 35db

Kombination Schwingfenster

mit Fixteil: Holz/ innen weiß lackiert, Außenabdeckung Aluminium
2-fach verglast, Uw-Wert: 1,30 W/m²K; Schallschutz: 35db

*Klapp Schwingfenster als
Notausstiegsfenster kombiniert*

mit Fixteil: Kunststoff/ innen weiß beschichtet, Außenabdeckung Aluminium
3-fach verglast, Uw-Wert: 1,00 W/m²K; Schallschutz: 37db

Klapp Schwingfenster: Holz/ innen weiß lackiert, Außenabdeckung Aluminium
3-fach verglast, Uw-Wert: 1,00 W/m²K; Schallschutz: 37db

Alle Dachflächenfenster verfügen über einen manuell zu bedienenden, außenliegenden Sonnenschutz in Form von Markisetten. Eine Ausnahme bilden die Fixteile über den Notausstiegsfenstern bei Bauteil 1 sowie ein Dachflächenfenster bei Haus 4/ Bauteil 3 – hier sind solarbetriebene Modelle verbaut.

3.16 AUSSENLIEGENDER SONNENSCHUTZ bei Fenstern und Fenstertüren mit Ausnahme der DFF

Mit Ausnahme der straßenseitigen Kastenfenster und der DFF verfügen alle Fenster bzw. Fenstertüren über einen elektrisch bedienbaren, außenliegenden Sonnenschutz mit textiler Bespannung - Ausführung schienengeführt.

Alle metallischen Sichtteile in Farbe RAL 9007 Graualuminium matt.

Jeder Einheit verfügt über mind. einen Funkhandsender zur Steuerung der Anlage.

3.17 ABSTURZSICHERUNGEN & EINFRIEDUNGEN AUSSEN

Geländer letzte Dachebene Bauteil 1: Edelstahlsteher pulverbeschichtet mit punktgehaltener Gasfüllung - Farbe RAL 9007 Graualuminium matt

Geländer Terrassen und Balkone: Stabgeländer mit Ober und Untergurt, Edelstahl bzw. bei Balkonen Stahl verzinkt pulverbeschichtet - Farbe RAL 9007 Graualuminium matt

Einfriedung Gärten/

Terrassen/ Vorgärten: Doppelstabmattenzaun mit sperrbaren Gartentüren, H = 120CM
Farbe Anthrazit

3.18 VORDÄCHER GLAS

Die Hauseingangstüren der Häuser 1, 3, 5, und 6 verfügen über ein Nurglasvordach als Witterungsschutz:

VSG Verglasung lt. statischer Erfordernis, Befestigung in wärmegeämmten Metallprofil.

4 TECHNIK

4.1 HEIZEN / KÜHLEN / WARMWASSER

Die Beheizung, Kühlung/Temperierung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft- Wärmepumpen.

TOP 01- TOP 06, Haus 2, Haus 3:

Heizung, Kühlung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Luft-Wärmepumpenanlage mit Pufferspeichern im Haustechnikraum.

Die erforderlichen Luft-Wärmepumpen Außeneinheiten befinden sich am Dach des Bauteil 1.

Haus 1, Haus 4, Haus 5, Haus 6:

Heizung, Kühlung und Warmwasseraufbereitung der im Innenhof befindlichen Einheiten erfolgt über jeweils eine eigene Luft - Wärmepumpenanlage.

Das Außengerät befindet sich bei jeder Einheit auf einer der Einheit zugeordneten Außenfläche.

Heizen/ Fußbodenheizung:

Die Einheiten werden mittels Fußbodenheizungen beheizt.

Die Regelung erfolgt über einen im Wohnraum angeordneten Raumthermostat.

Kühlung/ Temperierung:

In den heizfreien Perioden kann durch Umschalten des Systems über die Fußbodenheizung die Einheit gekühlt/ temperiert werden. Regelung der Kühlung über die Fußbodenheizung erfolgt mittels Ein/Ausschalter je Bestandseinheit und sie verfügt über keine raumweise Steuerung.

4.2 STROM

Die Anlage bezieht ihren Strom aus dem Netz der Wiener Netze. Erstversorgung Wien Energie. Die Stromzähler für individuelle Verbrauchsermittlung befinden sich allgemein zugänglich im Foyer/ Verteilerschrank(Niederspannung).

Elektro-Reihenverteiler:

In jeder Einheit befindet sich ein UP-Schrank mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter.

Schwachstrom-Verteiler:

In jeder Einheit befindet sich ein UP-Schrank für eine sternförmige, kabelgebundene Medienversorgung innerhalb der Bestandseinheit.

Photovoltaik Anlage:

Auf dem Dach von Bauteil 2 ist eine Photovoltaik Anlage mit Wechselrichter positioniert. (Gesamtleistung 3,40kWp). Die generierte Energiemenge wird im Verhältnis der Wohnflächen ohne Freiflächen gem. Wohnungseigentumsvertrag rechnerisch aufgeteilt.

4.3 VERBRAUCHSMESSUNG

Strom: Individuelle Verbrauchsermittlung je Einheit mittels Zähler des Netzbetreibers.

Verbrauchsermittlung des Allgemeinbereichs erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnflächen ohne Freiflächen gem. Wohnungseigentumsvertrag.

Wärme/Kühlung,

Fußbodenheizung:

TOP 01- TOP 06, Haus 2, Haus 3

Verbrauchsermittlung mittels Hauptzähler, Kostenverteilung nach dem Verhältnis der temperierten Wohnflächen ohne Freiflächen gem. Wohnungseigentumsvertrag.

HAUS 1, HAUS 4, HAUS 5, HAUS 6

Keine Verbrauchsermittlung, Einheiten verfügen über eigene Luft-Wärmepumpenanlage

Kaltwasser:

TOP 01- TOP 06: je ein Zähler in der Einheit

HAUS 1 - HAUS 6

Verbrauchsermittlung mittels Kaltwasserzähler im Haustechnikraum

Verbrauchsermittlung des Allgemeinbereich nach dem Verhältnis der Wohnflächen ohne Freiflächen gem. Wohnungseigentumsvertrag.

Warmwasser:

TOP 01 - TOP 06: je ein Zähler/ Verbrauchsermittlung in der Einheit

HAUS 2, HAUS 3 Elektrische Warmwasserbereitung ohne Verbrauchsermittlung

HAUS 1, HAUS 4, HAUS 5, HAUS 6

Keine Verbrauchsermittlung, Einheiten verfügen über eigene Luft-Wärmepumpenanlage

4.4 LÜFTUNG

Bad/ Hauswirtschaftsraum
mit Waschmaschinenanschluß:

Abluft-Ventilator hygrostatgesteuert bzw. an Lichtschalter gekoppelt.

WC/ Abstellraum:

Abluft-Ventilator, Nachlaufrelais gekoppelt an Lichtschalter

Küche:

Dunstabzug (nicht Teil des Vertrags), nur im Umluftbetrieb möglich;

4.5 AUFZUG

In Stiege 1 erschließt ein barrierefreier Personenaufzug (8 Personen) alle Wohnungen in Bauteil 1.

Der Aufzug wird in einem verglasten Stahlturm geführt und verfügt über eine automatische Notevakuumierung sowie ein GSM Notruf Modul. Kabinenausstattung mit Compactplatten in Sanitärgrau sowie Edelstahloberflächen, integriertem Spiegel, Handlauf, Steuerungspanel und LED-Beleuchtung, Bodenbelag belegt mit Feinsteinzeug aus Stiegenhaus.

4.6 BRANDSCHUTZ

Nicht vernetzte Rauchwarnmelder in Wohnungen/ Büro und Werkstatt sowie Allgemeinbereichen gemäß OIB-Richtlinie.

Feuerlöscher im Stiegenhaus.

4.7 MÜLLRAUMABLUFT

Die Müllraumabluft wird über Dach geführt und verfügt über eine automatische Steuerung mittels Zeitschaltuhr.

4.8 LICHTKUPPEL BRE Stiegenhaus

Die zur Brandentrauchung des Stiegenhauses erforderliche Lichtkuppel dient gleichzeitig als Ausstiegsöffnung für den das Dach des Bauteil 1. Ausgestattet mit einem Regensensor kann die Kuppel außerdem zur Lüftung des Stiegenhauses verwendet werden, der Taster dazu befindet sich im Stiegenhaus des letzten Dachgeschoßes.

5 ALLGEMEINBEREICH – AUSSTATTUNG

5.1 STIEGENHAUS & FOYER

Bodenbelag

Feinsteinzeug im Dünnbett Format 60/60 CM, umlaufende Sockelleiste h= ca. 75MM;
bodenbündig verbaute Fußmatte nach Hauszugang

Wände & Decken

An Wohnraum grenzende Decken und Wände gedämmt lt. bauphysikalischer Anforderung;
Oberflächen gespachtelt, grundiert und beschichtet mit Dispersionsfarbe Reinweiß;
Sockelbereich: Latexanstrich bis 1,00M Höhe - Farbe gemäß architektonischem Konzept.

Elektro-/ Haustechnik Installation

Wand – und Deckenleuchten mit LED Leuchtmitteln, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin, Steuerung über Bewegungsmelder, Reinigungssteckdosen versperrenbar;
Fernauschalter Photovoltaik Anlage, Notauschalter Aufzug, Steuerung Lichtkuppel Brandentrauchung;
Gegensprechanlage mit Videomodul, Begehsystem und Türöffner
Hauseingangsbeleuchtung - gesteuert über Dämmerungssensor

5.2 KINDERWAGENRAUM

Bodenbelag

Feinsteinzeug im Dünnbett Format 60/60 CM, umlaufende Sockelleiste h= ca. 75MM;

Wände & Decken

An Wohnraum grenzende Decken und Wände gedämmt lt. bauphysikalischer Anforderung;
Oberflächen gespachtelt, grundiert und beschichtet mit Dispersionsfarbe Reinweiß;
Sockelbereich: Latexanstrich bis 1,00M Höhe - Farbe gemäß architektonischem Konzept.

Elektro-/ Haustechnik Installation

Aufputz Installation

Feuchtraum Wannenleuchten mit LED Leuchtmitteln, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin, Steuerung über Bewegungsmelder, Reinigungssteckdosen versperrenbar.

5.3 MÜLLRAUM

Bodenbelag

Feinsteinzeug im Dünnbett Format 30/30 CM, umlaufende Sockelfliese h= ca. 75MM;

Wände & Decken

An Wohnraum grenzende Decken und Wände gedämmt lt. bauphysikalischer Anforderung;
Oberflächen gespachtelt, grundiert und beschichtet mit Dispersionsfarbe Reinweiß;
Sockelbereich: Latexanstrich bis 1,00M Höhe - Farbe gemäß architektonischem Konzept.
Im Bereich der Container befindet sich an Wänden ein Schrammboard.

Elektro-/ Haustechnik Installation

Aufputz Installation mit Feuchtraum Wannenleuchten mit LED Leuchtmitteln, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin, Steuerung über Bewegungsmelder;
1 Feuchtraumsteckdose versperrenbar, Anschluß für Obertischspeicher, Festhaltevorrichtung für doppelflügelige Türe mit Auslösetaster, Müllraum Zu- und Abluft mit Zeitschaltung;
Ausstattung gemäß Vorschreibung MA48 mit Ausgußbecken, Obertischspeicher, Wasseranschluß und Bodenablauf;

5.4 HAUSTECHNIKRAUM KG

Stiege

Abgang über verzinkte Stiegen Konstruktion mit beidseitigem Geländer;

Bodenbelag

2K-Epoxydharz-Beschichtung auf Estrich

Wände & Decken

An Wohnraum grenzende Decken und Wände gedämmt lt. bauphysikalischer Anforderung;

Oberflächen gespachtelt oder mit Feinputz, grundiert beschichtet mit Dispersionsfarbe Reinweiß;

Sockelbereich: Latexanstrich bis 1,00M Höhe - Farbe gemäß architektonischem Konzept.

Elektro-/ Haustechnik Installation:

Aufputz Installation

Feuchtraum Wannenleuchten mit LED Leuchtmitteln, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin, Steuerung über Bewegungsmelder; Feuchtraumsteckdosen bzw. alle für die Haustechnikzentrale notwendigen elektrischen

Anschlüsse;

Übergabestation A1

Installationen für die zentrale Luft-Wärmepumpe sowie Anschluß Gartenwasser;

5.5 MECHANISCHE SCHLIESSANLAGE

Jeder Top-Schlüssel ist Teil der Hausschließanlage und sperrt Allgemeintüren sowie die Zylinder der jeweiligen Einheit (incl. Brieffach sowie gegebenenfalls Gartentore)

Bei Zugängen zu den Einheiten sind Zylinder gleichzeitig beidseitig sperrend ausgeführt.

Als Grundausstattung werden je Einheit 3 Schlüssel incl. der dazugehörigen Sicherungskarte zur Verfügung gestellt.

Zutrittskontrolle

Der Hauszugang wird für den nachvollziehbaren Zutritt durch hausfremde Personen (z.B. Zustell- und Betreuungsdienste) durch das BeGeh-System an der Gegensprechanlage gesteuert- die Zutrittsverwaltung erfolgt durch die Hausverwaltung.

Schlüsseltresore

In der Leibung der Hauseingangstüre sind Schlüsseltresore für Feuerwehr, A1 und Aufzugwartung verbaut.

5.6 BRIEFKASTENANLAGE

Positionierung im Foyer – 12 waagrechte Postkästen mit einem in die Schließanlage integrierten Halbzylinder.

6 AUSSTATTUNG AUSSENANLAGEN

6.1 ALLGEMEINFÄCHE INNENHOF & GARTEN

Über den gepflasterten Innenhof, welcher durch das Foyer des Stiegenhauses im Erdgeschoß begehbar ist, erfolgt die Erschließung der Hofeinheiten Haus 1 - Haus 6 sowie die Allgemeinfläche der Anlage.

Bodenbelag

Betonsteinpflaster im Splittbett mit gesandeter Fuge auf einem Unterbau aus einer verdichteten Tragschicht bzw. Drainagebeton.

Einzäunung bzw. Abgrenzung neu

Doppelstabmattenzaun, Höhe 120CM bzw. 200CM (an Grundgrenze zu Gallgasse 15) - Farbe Anthrazit;

Einzäunung bzw. Abgrenzung Bestand

Mauerwerk verputzt bzw. Maschendrahtzaun zu den angrenzenden Grundstücken Gallgasse 19 sowie Furtwänglerplatz 33.

Bepflanzung allgemeine Gartenfläche

Bepflanzung mit pflegeleichten Gräser, Sträucher und Blumen sowie 4 behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen in Form von Ginko und Zerkove Bäumen.

Automatische Bewässerung

Die automatische Bewässerung der Beetflächen und Ersatzpflanzungen im Garten erfolgt über eine Tröpfchen Bewässerung, welche über eine batteriebetriebene Steuerung verfügt; der Anschluß erfolgt in 2 Unterflurboxen;

Überdachter Fahrradstellplatz

Fahrradüberdachung aus verzinktem Metall mit seitlichen Glaswänden und Trapezblechdeckung aus Aluminium;
4 verzinkte Fahrradständer für insgesamt 20 Fahrräder;

Sitzbänke

Sitzbank mit Gestell aus feuerverzinktem und lackiertem Metall, Rückenlehne und Sitzfläche aus Hartholzbelattung.

Beleuchtung

Pollerleuchten mit LED-Leuchtmitteln gemäß Lichtplanung, Farbtemperatur ca. 3500 – max. 4000 Kelvin, die Steuerung erfolgt mittels Dämmerungssensor.

Elektro

1 versperrbare Feuchtraumsteckdose

6.2 FLACHDÄCHER

Flachdach Bauteil 1 - Technikbereich

Nicht allgemein begehbares Flachdach mit Bekiesung, der Zugang für spätere Arbeiten bzw. Dachpflege erfolgt über die Lichtkuppel Stiegenhaus 1.

Elektro-/Haustechnik Installation

Wärmepumpenanlage auf schallentkoppelter Tragkonstruktion;
Versperrbare Feuchtraumsteckdosen

Flachdach Bauteil 2/ PV Anlage

Nicht allgemein begehbares Flachdach mit Bekiesung;

Der Zugang für spätere Arbeiten bzw. Dachpflege erfolgt mittels eines mobilen Aluminiumleitersystems – über den Außenbereich der Terrasse Top 1/EG sowie Terrasse Top 4/DG1.

Elektro-/Haustechnik Installation

Photovoltaik Anlage mit Wechselrichter auf schallentkoppelter Tragkonstruktion;

Flachdach Bauteil 3

Nicht allgemein begehbares Flachdach mit Bekiesung;

Der Zugang für spätere Arbeiten bzw. Dachpflege erfolgt mittels eines mobilen Aluminiumleitersystems – Ausstieg über Lichtkuppel Stiegenhaus 1 sowie den Außenbereich der Dachterrasse Top 5/DD, Terrasse Top 5 und Terrasse Haus 4/DG2;

CONTRACT

7 AUSSTATTUNG WOHNUNGEN/ HÄUSER/ BÜRO/ KLEINWERKSTATT

Produktbezeichnung und Herstellerangaben sind der separaten Ausstattungsliste zu entnehmen.

VORRAUM/ GANG	
Boden	Fertigparkett Echtholz, Eiche Natursortierung, Diele 1200X140MMX11MM geklebt; Feinsteinzeug Format 60/60CM im Dünnbett;
Wand	Innendispersion (Reinweiß), Sockelfliese h= ca. 7CM bzw. Sockelleiste Holz weiß;
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Heizung/ Kühlung	Heizung und Kühlung/ Temperierung über Fußbodenheizung Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostat im Wohnraum;
Elektro	1 Deckenlichtauslass im Eingangsbereich, 1-2 Auslässe im Flur, mehrfach schaltbar 1-2 Wandauslässe bei Stiegenläufen, mehrfach schaltbar 1 Schuko-Steckdose im Eingangsbereich, 1-2 Steckdosen im Flur 1 Innenstelle Audio zur Sprechanlage mit Türklingel über Taster, incl. Vorbereitung für Videomodul

KÜCHE IM WOHNRAUM	
Boden	Fertigparkett Echtholz, Eiche Natursortierung, Diele 1200X140MMX11MM geklebt;
Wand	Innendispersion (Reinweiß), Sockelleiste Holz weiß h= ca. 60MM
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Lüftung	Dunstabzug (nicht Teil des Vertrags) mit Umluftbetrieb
Einrichtung	Küchen sind nicht Teil des Vertrags
Installationen	1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser (Eckventile) 1 Anschluss für Abwasser
Elektro	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 1 Wandauslass, schaltbar h=205cm 1 Anschlussdose für E-Herd, 400 Volt, h=30cm 1 Steckdose für Mikrowelle h=165CM 4 Schuko-Steckdosen, h=110cm 1 Schuko-Steckdose für Umluft Dunstabzug, h=205cm 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler, h=40cm 1 Doppelschuko-Steckdose für Kühlschrank, h=30cm

	WOHNRAUM
Boden	Fertigparkett Echtholz, Eiche Natursortierung, Diele 1200X140MMX11MM geklebt;
Wand	Innendispersion (Reinweiß), Sockelleiste Holz weiß h= ca. 60MM
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Elektro	1 Deckenlichtauslass über Essbereich, schaltbar 1 - 2 Deckenlichtauslässe im Wohnbereich, ein-/mehrfach schaltbar 6 Schuko-Steckdosen, tlw. Doppelsteckdosen 1 A1-Anschluss 1 Leerdose für Medienverteilung 1 Anschluss für Raumthermostat 1 Anschluss für Jalousien-Motor je Sonnenschutzelement 1 Schalter für Beleuchtung Terrassen-, Balkon-, oder Vorgarten

	ZIMMER
Boden	Fertigparkett Echtholz, Eiche Natursortierung, Diele 1200X140MMX11MM geklebt;
Wand	Innendispersion (Reinweiß), Sockelleiste Holz weiß h= ca. 60MM
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Elektro	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 4 - 5 Schuko-Steckdosen, tlw. Doppelsteckdosen 1 Leerdose für Medienverteilung 1 Leerdose für Internet 1 Anschluss für Jalousien Motor je Sonnenschutzelement (Ausnahme Räume mit Kastenfenstern) 1 Schalter für Beleuchtung Terrassen-, Balkon-, oder Vorgarten

	ABSTELLRAUM/ HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
Boden	Feinsteinzeug im Dünnbett, Format 60/60CM
Wand	Innendispersion (Reinweiß), Sockelleisten Bodenfliese h= ca.70MM
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Lüftung	1 Fortluftautomat mit Schalter, zusätzlich Hygrostat Steuerung bei vorhandenem Waschmaschinenanschluß;
Sanitär	1 Anschluss für Waschmaschine, sofern nicht im Bad
Elektro	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 1 Schalter für Betätigung Licht 1 Schalter Fortluftautomat 1 Schuko-Doppelsteckdose mit Klappdeckel bei Waschmaschinenanschluß 1 Schuko-Doppelsteckdose Häuser mit eigener Luft Wärmepumpe: Anschluß Innengerät LWP

	WC/ WC mit DUSCHE
Boden	Feinsteinzeug im Dünnbett, Format 60/60CM
Wand	Nicht verfliese Wände: Innendispersion (Reinweiß), Sockelfliese h= ca. 70MM; WC Rückwand: Feinsteinzeug Format 30/60CM im Dünnbett, raumhoch bzw. bis 120CM bei Ablagen; 1 Wand hinter Bade- bzw. Duschwanne Mosaikverfliesung 5/5CM;
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Lüftung	1 Fortluftautomat, mit Lichtschalter gekoppelt, Nachlaufrelais bei Einheiten mit Dusche zusätzliche Hygrostat Steuerung
Sanitär	1 Handwaschbecken Keramik weiß, 45 x 34 cm mit Einhebelmischer (Chrom) mit Ab-/Überlaufgarnitur 1 Hänge-WC (Keramikschale weiß), Kunststoff-Sitzbrett und Deckel (weiß), UP-Spülkasten mit 2-Mengen-Spülung Wo vorhanden: 1 Dusche Mineralgußwanne weiß, Größe lt. Planung; mit Einhebelmischer und Handbrause auf Schubstange
Verglasung	Duschwände Nurglas: Fixverglasungen mit Drehtüre, verchromte Beschläge, Lippendichtungen und Türe mit Magnetdichtung;
Elektro	1 Deckenlichtauslass, schaltbar 1 Fortluftautomat gekoppelt an Lichtschalter mit Nachlaufrelais

	BADEZIMMER
Boden	Feinsteinzeug im Dünnbett, Format 60/60CM
Wand	Nicht verfliese Wände: Innendispersion (Reinweiß), Sockelfliese h= ca. 70MM; Feinsteinzeug im Dünnbett, Format 30/60CM; 1 Wand hinter Bade- bzw. Duschwanne Mosaikverfliesung 5/5CM;
Decke	Innendispersion (Reinweiß)
Lüftung	1 Fortluftautomat, mit Schalter und Hygrostat Steuerung
Sanitär	Je nach Raumgröße: 1 Einzel, 2 Einzel oder 1 Doppelwaschtisch (Keramik weiß, ca. 60 x 48 cm bzw. 130 x 48CM), mit Hahnloch und Überlauf; 1 Einbauwanne (Sanitäracryl weiß, 75x 170 bzw. 180 x 80 cm), Einstiegshöhe ca. 60 cm; Duschen: Mineralgußwanne weiß, mind. 80/80CM; 1 Anschluss für Waschmaschine Armaturen (alle verchromt): Waschtisch Einhebelmischer, mit Ab-/Überlaufgarnitur Wannenarmatur als Wannenfüllarmatur mit Ab-/Überlaufgarnitur sowie einer Handbrause auf Schubstange; Duscharmatur mit Einhebelmischer und Handbrause auf Schubstange;
Verglasung	Duschwände Nurglas/ ESG: Fixverglasungen mit Drehtüre, verchromte Beschläge, Lippendichtungen und Türe mit Magnetdichtung; Badewannen Falte Wand Nurglas/ ESG: zweiteilige Falte Wand mit verchromten Beschlägen und Schwallenschutz verchromt

Elektro	<p>1 Deckenlichtauslass, schaltbar 1 Wandlichtauslass über Waschtisch/Spiegel (H=185), schaltbar 1-2 Schuko-Steckdosen (Doppelsteckdose) mit Klappdeckel neben Waschtisch 1 Schalter für Fortluftautomat mit Hygrostatsteuerung gekoppelt an Lichtschalter 1 Schuko-Doppelsteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine</p>
---------	---

	BALKON / TERRASSE/ DACHTERRASSE/ VORGARTEN
Boden	<p>Terrassen/ Dachterrassen: Betonplatten 60/40/4CM im Splittbett verlegt; Balkon: WPC Holzdielen auf Aluminium Unterkonstruktion</p>
Sichtschutz	<p>Metallunterkonstruktion Edelstahl, Großformattafeln Faserzement mit sichtbarer Verschraubung H=ca. 195CM</p>
Elektro	<p>Wandlichtauslässe incl. Wandlampe mit Bluetooth Sensor, schaltbar Hauseingänge: 1 Wandlichtauslass incl. Wandlampe mit Bewegungs- und Bluetooth Sensor Mindestens 1 Feuchtraum Doppelsteckdose mit Klappdeckel Häuser mit eigener Luftwärmepumpe: Anschluß Außengerät LWP</p>
Sanitär	<p>zumindest 1 selbstentleerender Kaltwasseranschluß auf der zugeordneten Freifläche.</p>
Begrünung	<p>Gärten: Rollrasen Beete: Heckenpflanzung in - unter der Oberfläche betonierten -Trögen</p>
Zaun	<p>Doppelstabmattenzaun Anthrazit mit jeweils 1 versperrbaren Zugangstüre</p>

IMMO
CONTRACT

8 ALLGEMEINE HINWEISE

8.1 GEWÄHRLEISTUNG

Gewährleistungsansprüche verjähren ab der Übergabe nach zwei Jahren bei beweglichen Teilen und nach drei Jahren bei unbeweglichen Teilen.

ABGRENZUNG: Mangel – kein Mangel

Folgende Abgrenzungsfälle gelten zwischen den Parteien als vereinbart:

Das Auftreten von *kleinen Haarrissen* ist manchmal unvermeidbar und gemäß ÖNORM auch in Ordnung (z.B. hervorgerufen durch Trocknung, minimale Verformungen). Solche Risse werden daher nicht als Mangel angesehen.

Silikon- und Acrylfugen sind sog. Wartungsfugen und müssen regelmäßig vom Käufer erneuert werden. Gerade bei neuen Bauten entstehen auf Grund von Setzungen, Rest-Trocknung und Materialschwund (bei Putzen, Estrichen, o.ä.) Risse in Fugen und Ecken. Diese Risse sind kein Mangel.

8.2 PFLEGE- UND WARNHINWEISE

- Die Abflüsse auf Terrassen und deren Rigole sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu reinigen.
- Auf Dächern, Balkonen und Terrassen ist die regelmäßige Entfernung von Laub und etwaigem Unkrautbewuchs erforderlich.
- Für die Pflege der Parkettböden wird bei der Übergabe eine gesonderte Wartungsanleitung übergeben.
- Oberkopftürschließer mit integrierten Rauchmeldern sind entsprechend der gesetzlich vorgeschriebenen Intervalle prüfen zu lassen.
- Den Einheiten zugeordnete Grünflächen mit Rasen bzw. Heckenpflanzen in Beeten gehen ab dem Zeitpunkt der Übergabe in die Sphäre des Käufers über und sind fortan ausreichend mit Wasser und gegebenenfalls Dünger zu versorgen. Schäden am Bewuchs, die auf mangelnde Pflege und fehlende Wasserversorgung zurückzuführen sind, können nicht gegen den Errichter geltend gemacht werden.
- Das Anbohren von Fußböden ist auf Grund der Fußbodenheizung nur an bestimmten Stellen möglich. Zur Ermittlung dieser Stellen sind geeignete Maßnahmen erforderlich, unterstützend kann die Dokumentation des Haustechnikwerks herangezogen werden.

8.3 RESTFEUCHTE

Es wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann.

Die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung sollte in einem Bereich zwischen 40-50% liegen, um etwaige Probleme mit den Parkettböden und Schimmelbildung zu vermeiden.

Insbesondere in den ersten Jahren nach einem Neubezug ist für eine kontinuierliche, ausreichende Belüftung der Wohnung zu sorgen.

Lüftungen innenliegender Räume sollten keinesfalls ausgeschaltet werden. Es wird empfohlen, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

Während der Austrocknungszeit sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel mindestens 10cm von der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbel ist für ausreichende Hinterlüftung Sorge zu tragen
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften

- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster über längere Zeit zu öffnen
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken
- Bei Lüftungsgeräten ist der Filter zumindest 1x jährlich zu tauschen (Ausnahme bei Pollenfiltern entsprechend den gesonderten Hinweisen) sowie unterjährig nach Bedarf zu reinigen.

8.4 DICHTER GEBÄUDEHÜLLE

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Objekt als dichte Hülle errichtet wurde. Das Anbohren, Öffnen bzw. Verändern von an Außenwänden und Dachabschlüssen positionierten Vorsatzschalen bzw. an Decken führt zum Versagen der selbigen. Dadurch entstehende Schäden können nicht gegen den Errichter geltend gemacht werden.

IMMO
CONTRACT

Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.

Objektbeschreibung

ENTZÜCKENDES SINGLEHAUS mit TERRASSE BARRIEREFREI !

Eine perfekt aufgeteilte, ruhige 2 Zimmer Wohnung (getrennt begehbar) mit Terrasse erwartet Sie im Innenhof des Fuhrwerkerhauses.

Angelegt wie ein kleines ebenes Haus mit vorgelagerter Terrasse und Blumenbeet kommen Sie vom Vorraum zur Wohnküche bzw. zum Schlafzimmer. Ein Bad mit Wanne sowie extra ein WC gehören ebenso dazu wie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein ideales neues Zuhause für Singles oder ein Pärchen, das Sie sich ansehen sollten !

Das Projekt im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk vereint modernen Wohnkomfort mit historischem Charme und bietet insgesamt 12 Einheiten, darunter 10 Wohnungen, 1 Büro und 1 Werkstatt.

Die verfügbaren Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten für jeden Bedarf das passende Zuhause. Mit Wohnungsgrößen von ca. 66m² bis 119m² und der grünen Lage, eignet sich das Projekt vor allem für Familien und Paare. Jede Wohnung verfügt über eine attraktive Freifläche, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Projekt setzt bewusst auf Nachhaltigkeit und innovative Technologien, so finden sich z.B. am Dach Photovoltaikanlagen, die zur unterstützenden elektrischen Versorgung des Hauses beitragen. Die Wärme- und Kälteversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die die Fußbodenheizung und -kühlung speist. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern reduziert auch den Energieverbrauch. In den DG-Wohnungen sind zusätzlich bereits Leerverrohrungen für eine Klimaanlage vorbereitet.

Projekt im Überblick

- 10 exklusive Eigentumswohnungen, 1 Büro und 1 Werkstatt
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 66m² und 119m²
- jede Wohnung verfügt über Freiflächen
- Kinderwagen- und überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

Ausstattungshighlights

- Hochmoderne Luft-Wärmepumpe für wohlige Wärme oder angenehme Kühlung
- Photovoltaikanlage am Dach
- elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz mit textiler Bespannung (ausgenommen

Kastenfenster und Dachflächenfenster)

- hochwertiger Parkettboden sowie Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Einbruchshemmende Türen (WK 3), Videogegensprechanlage, zentrales Schließsystem

Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin.

Bei Interesse an dem Projekt stehen wir Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap