



# Garten Residenz <sup>11.33</sup>

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(Stand: 22.06.2021 GS/ME)

## Allgemeine Projektbeschreibung

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

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

Über den Österreichs modernsten Aufzug erreichen Sie die Wohnungen in jeder Ebene sowie die Tiefgarage barrierefrei.

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

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage, sowie Paketboxen.

## Ver- und Entsorgung

### Strom

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

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

### TV & Internet

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

### Wärme (Heizung & Warmwasser)

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

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

### Energieausweis

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes.

### Wasser

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

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

## Bauweise

### Fundamente

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

### Mauerwerk

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

### Raumhöhen Regelgeschoße

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

### Geschossdecken und Innenstiegen

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

Stiegenlaufplatten aus Stahlbetonfertigteilen (schalltechnisch entkoppelt gelagert).

### Flachdächer

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

### Spengler Arbeiten

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

**Estriche**

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

**Notkamin**

Wird nicht ausgeführt.

**Fassade**

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

**Beschilderung**

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

## Wandbeläge

**Allgemeinflächen**

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

**Wohnungen**

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

## Bodenbeläge

### Allgemeinflächen

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

### Wohnungen

Aufenthaltsräume:	hochwertige Eiche weiß geölt, vollflächig verklebt, Holzsockelleisten
-------------------	-----------------------------------------------------------------------



Bad & WC: Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format ca. 60/60 cm, gerade verlegt, Fugenfarbe an Fliesen angepasst, Feuchtigkeitsisolierung der gesamten Böden



Vorraum: Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format ca. 60/60 cm, gerade verlegt, Fugenfarbe an Fliesen angepasst

Terrassen und Balkone: Estrichplatten Format 40/40 cm, 50/50 cm oder 40/60 cm laut Bemusterung

## Fenster und Fenstertüren

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

## Sonnenschutz

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

## Türen

### Wohnungseingangstüren

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

### Innentüren

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

### Hauseingangstüre

Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion mit Glasfüllungen und Edelstahlbeschlägen.



### Brandabschnitte

Türen und Tore aus Stahlblech (Brandschutztüren).

## Schließanlage

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat z.B. EVVA 4KS+, je Wohnung 5 Stück Wohnungsschlüssel, gleichsperrend für Brieffachanlage, Einlagerungsräume Garage und im EG auch für Zauntüren.

## Sanitäreinrichtungsgegenstände

### WC

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

### Waschtisch

Einzel Waschtisch wandhängend oder Badmöbel gegen Aufpreis.

### Handwaschbecken im Einzel-WC

Keramik, Größe ca. 40x30cm, od. gleichwertig

### Badewanne

Stahlblech-Badewanne weiß, od. gleichwertig

### Duschtasse

Bodenebene Dusche gefliest (sofern technisch möglich)

### Waschtisch-Armatur

GROHE Einhand-Waschtischbatterie verchromt, od. gleichwertig

### Handwaschbecken-Armatur

GROHE Einhand-Waschtischbatterie verchromt, od. gleichwertig

### Badewannenarmatur

GROHE Wannenbatterie, od. gleichwertig

### Duscharmatur

GROHE Brausearmatur samt Brauseset, od. gleichwertig

### Waschmaschine

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





## Lüftung (Wc, Bad, Küche)

### Sanitärräume

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

### Küche

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

## Elektroinstallationen

### Innerhalb der Wohnungen

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

→ Jede Wohnung wird mit einem KNX-Bussystem ausgeführt.

### Wohnungseingangstüre

- Anschluss biometrisches Zugangssystem (Ekey)

### Vorräume/Gänge

- 1-2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie
- Programmierbare Tastsensoren, Anzahl je nach Raumgeometrie
- 1 Schukosteckdosen
- 1 Innensprechstelle
- 1 Wohnungs-/ Elektroverteiler, Position lt. Verkaufsplan
- 1 Medienverteiler, Position lt. Verkaufsplan

### Separates WC

- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ventilatoranschluss beschalten über ein Nachlauf Relais
- 1 Lichtschalter programmiert über Tastensensor

**Bäder**

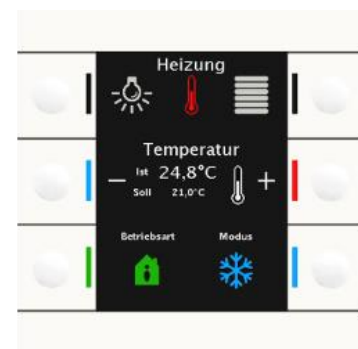
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 programmierbarer Tastsensor für Licht und Lüfter
- 1-2 Schukosteckdose mit Klappdeckel
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM)
- 1 Schukosteckdose Wäschetrockner (WT)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne (nicht bei Kunststoffwanne)
- 1 Schukosteckdose für Röhrenradiator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

**Zimmer**

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

**Wohnraum**

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



### **Küche/Kochnische**

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

### **Schalterprogramm**

Schalter- und Steckdosenprogramm GIRA weiß

### **Multimediainstallation**

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

### **SAT-Anlage**

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

### **Gegensprechanlage**

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

### **Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)**

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

### **Klimaanlage**

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

## Freiflächen (Terrasse, Balkon, Garten)

### Geländer

Terrassen und Balkone mit Glasgeländer

### Wasser- und Stromanschlüsse

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

## Aufzug

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

## Parteienkeller

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

## Garage

Die Garagenplätze sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar und gut ausgeleuchtet. Es besteht die Möglichkeit eine versperrbare 16A Steckdose mit Verkabelung zum wohnungseigenen Stromzähler zu installieren. Die Garage umfasst 41 Stellplätze.

## Allgemeines

### Außenanlagen

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

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

### Einrichtungsgegenstände

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

## Grundsätzliches

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

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

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

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