



## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung Eigentumswohnungen Wohnbauprojekt Frauenstiftgasse 4**

Adresse: Frauenstiftgasse 4, 1210 Wien

Stand: 09.03.2026

Bauträger:

**WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.**

Leechgasse 29

8010 Graz

Die Bauausführung erfolgte auf Basis der gesetzlichen und behördlichen Rahmenbedingungen.

Vorbehaltlich Änderungen – siehe hierzu auch Kapitel 6

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Projektbeschreibung .....</b>	<b>1</b>
1.01.	Erschließung.....	1
1.02.	Schließanlage, Zutrittskontrolle .....	1
1.03.	Sicherheitseinrichtungen .....	1
1.04.	Kaltwasser .....	2
1.05.	Heizung und Warmwasseraufbereitung .....	2
1.06.	Elektrotechnik .....	2
1.07.	Verbrauchsermittlung .....	2
1.08.	Entsorgung .....	2
<b>2.</b>	<b>Rohbau und Gebäudehülle .....</b>	<b>2</b>
2.01.	Fundament, tragende Wände und Decken .....	2
2.02.	Dächer .....	2
2.03.	Horizontal auskragende Geschoßplatten .....	3
2.04.	Fassade.....	3
2.05.	Innenwände .....	3
<b>3.</b>	<b>Wohnungen.....</b>	<b>3</b>
3.01.	Wohn-, Schlaf- und Vorräume.....	3
3.02.	Bäder und WCs .....	3
3.03.	Sanitärausstattung .....	4
3.04.	Decken .....	4
3.05.	Fensterelemente, Verglasungen .....	4
3.06.	Fensterbänke.....	5
3.07.	Sonnenschutz.....	5
3.08.	Wohnungseingangstüren .....	5
3.09.	Innentüren .....	5
3.10.	Freiflächen.....	6
3.11.	Sicherheitseinrichtungen .....	6
3.12.	Heizung .....	6
3.13.	Warmwasseraufbereitung .....	6
3.14.	Temperierung/Kühlung.....	6
3.15.	Lüftung.....	6
3.16.	Elektrotechnik .....	7

<b>4.</b>	<b>Allgemeinbereiche – Innenräume.....</b>	<b>9</b>
4.01.	Architektonische Gestaltung.....	9
4.02.	Elektrotechnik .....	9
4.03.	Verbrauchsermittlung .....	9
4.04.	Eingangsbereich – Foyer / Postraum .....	9
4.05.	Stiegenhäuser und Erschließungsgänge .....	10
4.06.	Aufzüge .....	10
4.07.	Einlagerungsräume, Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum, Lagerräume und Technikräume.....	10
4.08.	Müllraum.....	11
4.09.	Garage.....	11
<b>5.</b>	<b>Allgemeinbereiche - Freiflächen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Änderungen .....</b>	<b>12</b>

# 1. Allgemeine Projektbeschreibung

Das Projekt setzt sich aus einem straßenseitigen Bauteil mit 4 oberirdischen Geschossen, einem hofseitigen Bauteil mit 3 oberirdischen Geschossen und einem Untergeschoss mit Tiefgarage zusammen.

Insgesamt befinden sich im Gebäuden 26 Eigentumswohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätze.

In den Aufenthaltsräumen der Wohnungen werden lichte Raumhöhen von mindestens 2,50 m ausgeführt, außer im Bereich von Dachschrägen. In jenen Nebenräumen, wo aus haustechnischer Sicht abgehängte Decken und Potterien notwendig sind, wurde die Raumhöhe im erforderlichen Maß reduziert.

## 1.01. Erschließung

Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoss über den Gehsteig der Frauenstiftgasse.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ebenfalls über die Frauenstiftgasse erschlossen.

Das Gebäude selbst wird durch ein Stiegenhaus, sowie einen barrierefreien Aufzug vom Untergeschoss bis in das letzte Dachgeschoss erschlossen.

## 1.02. Schließanlage, Zutrittskontrolle

Das gesamte Objekt ist mit einem Zentralsperrsystem mit gesetzlichem Nachschlüsselschutz ausgestattet. In das System eingebunden sind:

- Hauseingangstüren
- Wohnungseingangstüren
- Zugänge zu Allgemeinflächen
- Vorhängeschlösser Einlagerungsräume
- Briefkästen

Das Gebäude ist beim Haupteingang mit einer Gegensprechanlage mit Sprech- und Öffnungsfunktion ausgestattet. Gegen Aufpreis ist eine zusätzliche Videofunktion möglich.

Die Brieffachanlage befindet sich im Stiegenhaus im Erdgeschoss.

Bei Erwerb eines Stellplatzes werden zusätzlich 2 Stück Funkhandsender je Garagenplatz mitgeliefert.

## 1.03. Sicherheitseinrichtungen

Das Gebäude verfügt über eine Blitzschutzanlage.

Im gesamten Gebäude sind brandschutztechnische Anlagen und Vorkehrungen entsprechend den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben ausgeführt. Insbesondere sind das

- batteriebetriebene Rauchmelder,
- Treppenhaus mit Rauchabzugseinrichtungen
- brandabschnittsbildende Bauteile,
- Feuerlöscher sowie

- eine entsprechende Sicherheits- und Fluchtwegsbeleuchtung.

#### **1.04. Kaltwasser**

Die Versorgung des gesamten Gebäudes mit Wasser erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz.

#### **1.05. Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Gebäude werden mittels einer Pelletsheizung energetisch versorgt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum im Untergeschoss.

Eine genauere Darstellung der Ausführung wird unter Punkt 3.13-15 erläutert.

#### **1.06. Elektrotechnik**

Das Gebäude wird an das Stromversorgungsnetz der Wiener Netze angeschlossen. Der Stromlieferant kann gemäß gesetzlichen Vorgaben von jedem Wohnungseigentümer nach Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes frei gewählt werden und ist bei diesem selbstständig anzumelden.

Das Gebäude erhält den Anschluss an einen gängigen Internet/Telefon/TV-Anbieter. Empfangsgeräte sind von den Eigentümern selbst zu stellen.

#### **1.07. Verbrauchsermittlung**

Jede Nutzungseinheit erhält eigene Zählorgane für die Verbrauchsermittlung von Kaltwasser, Warmwasser, Wärmemengenverbrauch, Kältemengenverbrauch (wenn ausgerüstet) und Strom mit elektronischer Fernablesefunktion für die Hausverwaltung bzw. das beauftragte Messtechnikunternehmen. Hierfür werden vom Generalunternehmer Passstücke eingebaut, die Zähler selbst werden vom beauftragten Messtechnikunternehmen oder Energielieferanten beigelegt.

#### **1.08. Entsorgung**

Schmutz- und Regenwasser werden gemäß den behördlichen Vorgaben entsorgt. Der Müll für die Wohnungseigentümergeinschaft wird über den Müllraum im Erdgeschoss entsorgt.

## **2. Rohbau und Gebäudehülle**

Die Dimensionierung und Ausführung der einzelnen Bauteile erfolgt generell nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

#### **2.01. Fundament, tragende Wände und Decken**

Die tragende Struktur entspricht den statischen Erfordernissen. Eine Plattengründung dient dabei der Fundamentierung. Die tragenden Wände bestehen aus Stahlbeton bzw. aus vorgefertigten Betonfertigteilen. Die Geschoßdecken bestehen ebenfalls aus Stahlbeton.

#### **2.02. Dächer**

Die Steildächer werden als Kaltdach und die Flachdächer werden als Warmdächer mit geeigneter Wärmedämmung ausgebildet. Die Feuchtigkeitsabdichtung wird gemäß ÖNORM B 3691 hergestellt.

Die Dachflächen werden nach außen entwässert bzw. abgeleitet oder in Teilbereichen in die Schächte abgeleitet.

### **2.03. Horizontal auskragende Geschoßplatten**

Die horizontal auskragenden Geschoßplatten werden als Balkone den Wohnungen zugeordnet. Die Unterseiten der Kragplatten werden in Fassadenfarbe gemalt oder mit Putz ausgeführt.

Die Geländer der Balkone und Terrassen werden als Stabgeländer oder als Rahmenkonstruktion mit Gitterfüllung ausgeführt.

### **2.04. Fassade**

Wärmedämm-Verbundsystem und Abdichtungen werden in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fassadendämmplatten inkl. Reibputz-Deckschicht ausgeführt.

### **2.05. Innenwände**

Wohnungstrennwände werden standardmäßig aus Stahlbetonwänden und/oder als Trockenbauwände (Mischungen sind möglich) entsprechend der statischen, bauphysikalischen und brandschutztechnischen Vorgaben errichtet.

Wo Stahlbeton eingesetzt wird, werden bei bauphysikalischer Erfordernis einseitig Gipskarton-Vorsatzschalen angebracht. Diese Vorsatzschalen werden teilweise auch zur Aufnahme von Installationen verwendet.

Sämtliche nicht tragende Innenwände in den oberirdischen Geschossen werden in Trockenbauweise ausgeführt. Im Bereich der Küche sind Verstärkungen für die Montage von Hängekästen vorgesehen.

## **3. Wohnungen**

Die nachfolgend angeführte Ausstattung entspricht der Standardausführung. Die gewählten Produkte sind während der Bauzeit auf der Baustelle in einem Bemusterungscontainer ausgestellt.

### **3.01. Wohn-, Schlaf- und Vorräume**

#### **Fußboden**

Fertigparkett eines namhaften österreichischen Herstellers, geklebt, Nuttschicht mindestens 2,6mm, Eiche, werksversiegelt, Sockelleiste aus Holz

#### **Wände**

Anstrich auf Dispersionsbasis, Farbe weiß

#### **Wasseranschluss Küche**

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Schmutzwasseranschluss für die Spüle, Kaltwasserversorgung für Geschirrspüler über Doppelspindelventil der Spüle. Die Anschlüsse werden aufputz verlegt.

### **3.02. Bäder und WCs**

Wo erforderlich, befindet sich unter dem Fußbodenbelag eine Feuchtigkeitsisolierung mit Wandhochzügen (im Spritzwasserbereich).

### **Fußboden**

Feinsteinzeug 30x60 cm, verfugt und wo erforderlich dauerelastisch verschlossen

### **Wände**

Gestaltung nach architektonischem Konzept, in Teilbereichen Feinsteinzeug 30x60 cm, verfugt und wo erforderlich dauerelastisch verschlossen, sonst Anstrich mit weißer Latexfarbe.

## **3.03. Sanitärausstattung**

Anzahl und Positionierung der Sanitärgegenstände gemäß Plandarstellung

### **Waschbecken**

Aus Qualitäts-Sanitärporzellan eines namhaften Herstellers, Farbe weiß, wandmontiert, verchromter Siphon

### **Waschbecken-Armaturen**

Einhebel-Waschtischmischer eines namhaften Herstellers mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, verchromt

### **Handwaschbecken WC**

Aus Qualitäts-Sanitärporzellan eines namhaften Herstellers, Farbe weiß, wandmontiert, verchromter Siphon

### **Handwaschbecken-Armatur**

Einhebel-Waschtischmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, verchromt

### **Dusche**

Bodenebene Dusche mit Acrylduschtasse oder verflies mit Ablaufrinne, Größe ca. 90x90cm bzw. gemäß Plandarstellung, Duschtrennwand mit Drehtüre in klarem Einscheiben-Sicherheitsglas

### **Dusch-Armatur**

Duschthermostat mit Handbrause und Regendusche eines namhaften Herstellers.

### **Hänge-WC**

Aus Qualitäts-Sanitärporzellan eines namhaften Herstellers, Farbe weiß mit dazu passendem WC-Sitz mit Deckel, Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte mit 2-Mengenspültechnik (Sparfunktion)

## **3.04. Decken**

Anstrich auf Dispersionsbasis, Farbe weiß

Falls technisch erforderlich sind abgehängte Gipskartondecken bzw. Poterien in den Wohnungen ausgeführt. Sie erhalten ebenfalls einen Anstrich auf Dispersionsbasis in der Farbe weiß.

## **3.05. Fensterelemente, Verglasungen**

Die zum Teil bis zum Boden führenden Fenster und Balkontüren der Wohnungen sind als 3-fach Holz-Aluverbund-Isolierglasfenstern mit, elektrisch bedienbarem Sonnenschutz ausgeführt. Die einflügeligen Elemente sind als Dreh-Kippelemente ausgeführt. Bei Ausgängen zu Freiflächen sind zum Teil auch doppelflügelige Elemente eingesetzt, wobei manche Flügel als Fixteil ausgeführt sind.

Öffenbare Flügel sind mit Eingriff-Dreh-/Drehkippschlägen ausgestattet. Die Beschläge sind sichtbar angebracht.

Bei bis zum Boden führenden, öffnenbaren Fenstern, welche nicht auf eine Freifläche führen, ist eine Absturzsicherung in Form eines unteren Fixelementes vorgesehen. Balkontüren und bis zum Boden führende Verglasungen werden gänzlich mit Sicherheitsgläsern gemäß Wiener BO bzw. gesetzlicher Richtlinien ausgeführt.

### **3.06. Fensterbänke**

#### **Außenfensterbänke**

Aluminiumblech, pulverbeschichtet

#### **Innenfensterbänke**

Ausführung bei nicht bis zum Boden führenden Fenstern aus beschichtetem Holzwerkstoff.

### **3.07. Sonnenschutz**

Sämtliche Fenster- und Balkontürelemente im Erdgeschoss erhalten einen Rollladen, die restlichen Fenster- und Balkontürelemente der darüberliegenden Geschosse erhalten einen außenliegenden Raffstore als Sonnenschutz und die Dachfenster erhalten Solarmarkisolekten, welche durch eine Fernbedienung gesteuert werden.

In den Dachgeschoßwohnungen kann es aus technischen Gründen bei einzelnen Elementen zu Abweichungen kommen.

Die Bedienung der Sonnenschutzelemente erfolgt mittels Fernbedienung.

### **3.08. Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden in brandhemmender (Ausführung gem. Bauordnung), einbruchshemmender und schalldämmender Ausführung ausgeführt.

Das Türblatt ist in einer Doppelfalz-Stahlzarge montiert. Die Türoberflächen sind beidseitig weiß beschichtet.

Sollte der Anfahrbereich laut der Richtlinie 4 für Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit des Österreichischen Instituts für Bautechnik nicht gegeben sein, so ist eine Leerverrohrung für die Nachrüstung einer automatischen Türöffnung mit Taster vorgesehen.

Die Türelemente sind mit 3-teiligen Objektbändern aus Edelstahl ausgestattet. Weiters ist im Türblatt ein Spion eingebaut.

Der Sicherheitszylinder – integriert in die Schließanlage – bildet zusammen mit dem geprüften Sicherheitsbeschlag (Drücker innen und Knauf außen) und der Mehrfachverriegelung den Einbruchschutz der Klasse RC3 - Resistance Class (Widerstandsklasse gegen Einbruch).

### **3.09. Innentüren**

Als Drehtüren werden werkseitig beschichtete Holzwerkstofftürblätter mit Röhrenspaneinlage verwendet, welche gefälzt oder stumpf einschlagend in eine Holz-Umfassungszarge eingesetzt sind. Farbe weiß, Lichte Durchgangshöhe 210 cm

Türdrückergarnituren aus Edelstahl, WC- und Badezimmertüren mit Riegelbetätigung durch Drehknopf.

### **3.10. Freiflächen**

Jede Wohnung erhält zumindest eine Freifläche, welche eine Terrasse, ein Balkon, eine Loggia oder eine Mischung dieser sein kann. Einzelnen Wohnungen ist mehr als eine Freifläche zugehörig.

#### **Fußbodenbelag**

Die Freiflächenoberfläche erhalten einen Belag aus Betonplatten verlegt im Kiesbett oder fallweise aufgeständert. Darunter befindet sich eine Abdichtung.

#### **Sichtschutz**

Die zu den Wohnungen zugehörigen Freibereiche erhalten einen Sichtschutz zu den benachbarten Wohnungen und Allgemeinflächen, sofern diese direkt aneinandergrenzen.

#### **Ambiente-Beleuchtung**

Punktuell sind Leuchten vorgesehen, die gemäß architektonischem Gestaltungskonzept positioniert sind.

#### **Wasseranschluss Freifläche**

Zur Bewässerung ist bei wohnungszugehörigen Freibereichen im EG und bei über 8 m<sup>2</sup> großen Freibereichen in den OGs eine frostsichere, selbstentleerende Wasserentnahmestelle vorgesehen.

### **3.11. Sicherheitseinrichtungen**

In den Wohnungen sind brandschutztechnische Anlagen und Vorkehrungen gemäß gesetzlichen und behördlichen Vorgaben ausgeführt. Insbesondere zählen dazu batteriebetriebene Rauchmelder.

### **3.12. Heizung**

Die Raumheizung erfolgt in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung (Auslegung gemäß bauphysikalischer Erfordernis und Heizlastberechnung). Die Regulierung der Heizung erfolgt in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer und Zimmer) und in Bädern mittels Einzelraumthermostaten. Nebenräume wie Gänge und Vorräume werden mit dem Wohnraum mitgeregelt. WC und Abstellraum erhalten keine Fußbodenheizung, außer es ist aus haustechnischer Sicht (Heizlastberechnung) erforderlich.

In den Bädern der Wohnungen ist ein elektrischer Handtuchheizkörper in weiß vorgesehen. Er übernimmt keine aktive Heizaufgabe laut Heizlastberechnung, sondern dient ausschließlich zur Trocknung/Vorwärmung von Handtüchern. Die genaue Positionierung ist im Plan ersichtlich.

### **3.13. Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im HT-Raum im Untergeschoss.

### **3.14. Temperierung/Kühlung**

In den Aufenthaltsräumen der Dachgeschosswohnungen werden zur Temperierung der Raumluft Splitklimaanlagen vorgesehen, welche mit einer Fernbedienung bedient werden können. Die Regelung erfolgt raumweise, jedoch nur in Aufenthaltsräumen.

### **3.15. Lüftung**

Jede Wohnung wird zudem mit Wandlüfter ausgerüstet.

Eine regelmäßige und tägliche Grundbelüftung der Wohnung durch den Nutzer über die Fenster wird dennoch angeraten.

### **Küchen**

Die Küchen sind auf den Einsatz von Umluft-Dunstabzügen ausgelegt.

### **Badezimmer, WCs und Abstellräume**

In den Nassräumen (Badezimmer und WC) sind Einzelraumlüfter montiert. In Abstellräumen sind ebenfalls Einzelraumlüfter vorgesehen, sofern sich, Anschlüsse für Waschmaschinen darin befinden. Bei Räumen mit Einzelraumlüftern erfolgt die notwendige Luftzufuhr durch einen Luftspalt unter der Tür.

## **3.16. Elektrotechnik**

Jede Wohnung ist mit mindestens 2 FI-Schutzschaltern und getrennten Absicherungen für Stromkreise für die Beleuchtung und Steckdosen sowie mit mindestens je einem separaten Stromkreis für Waschmaschine, Geschirrspüler, E-Herd und Arbeitssteckdosen in den Küchen ausgestattet.

Die nachfolgende raumweise Auflistung stellt eine Mindestausstattung der Wohnungen dar.

### **Vorrüstung TV, Internet und Telefon**

In sämtlichen Wohnungen sind im Wohnraum ausgeführte TV- Kabelanschlüsse und in den Zimmern Leerdosen in Vorbereitung eines solchen Anschlusses vorgesehen.

Ebenfalls sind in allen Wohnungen Leerverrohrungen für Internet und Telefon vorgesehen. Vom Käufer kann eine Anmeldung zur Versorgung der entsprechenden Dienste für TV, Internet und Telefon eines gängigen Anbieters erfolgen, wobei die Verkabelung ab dem Wohnungsverteilerkasten, die Endgeräte, die Anschlusskosten und Verbrauchsgebühren käuferseitig zu tragen sind.

### **Vorraum**

- 1 (- 2) Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose
- 1 Innensprechstelle der Gegensprechanlage mit Audiofunktion (Videofunktion gegen Aufpreis)
- Leerverrohrung für elektrischen Türöffner mit zugehörigen Schalterpositionen innen und außen, falls Anfahrtsbereich (laut Richtlinie 4 für Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit des Österreichischen Instituts für Bautechnik) nicht erfüllt werden kann
- 1 Medienverteiler 3-reihig (fallweise im Abstellraum untergebracht)
- 1 Stromverteiler 3- oder 4-reihig (nach Bedarf, fallweise im Abstellraum untergebracht)

### **Wohnraum**

- 2-3 Deckenauslässe mit Schalter
- 2x 2-fach und 2 3-fach Schukosteckdosen
- 1 Anschlussdose mit Netz-Anbindung (Dosenendeckel von Telekom).
- 1 Anschlussdose für Telekabel/Satellit (Dose von Telekabel).
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Einfach-Schukosteckdose im Bereich Balkon/Terrasse für mögl. mobilen Hubsystemanschluss (falls erforderlich).

## **Zimmer**

- 1 Deckenauslass mit Schalter in Abhängigkeit der Raumtiefe
- 3 2-fach Schukosteckdosen
- 1 1-fach Steckdose
- 2 Vorbereitungen zur Nachrüstung eines Telefonanschlusses / Internet
- 1 Dose für Satelliten-TV-Anschluss

## **Küche**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass für Lichtblende
- 2 3-fach Schukosteckdosen (Bei Küchen mit einer Frontlänge von bis zu 3m: 1x 3-fach)
- 1 Steckdose für Kühl- und Gefrierschrankkombi
- 1 Anschluss für autarkes Kochfeld (5-polig)
- 1 Anschluss für Umluft-Dunstabzug
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für Mikrowellenherd

## **Badezimmer**

- 1 Deckenauslass gesteuert über einen Schalter
- 1 Wandauslass für Spiegelleuchte separat geschaltet
- Schalter für Einzelraumlüfter mit Hygrostatsteuerung. Der Lüfter läuft immer auf Grundlast.
- 1 3-fach Feuchtraum-Schukosteckdosen pro Waschtisch
- 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss (falls nicht im Abstellraum situiert)
- 1 Anschluss für elektrischen Handtuchheizkörper (falls erforderlich)

## **WC**

- 1 Deckenauslass, gesteuert über einen Schalter oder 1 Wandauslass über Türe H=ca.230cm mit Schalter
- Einzelraumlüfter gesteuert über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Der Lüfter läuft immer auf Grundlast

## **Abstellraum**

- 1 Decken-/ oder Wandauslass, gesteuert über einen Schalter
- 1 2-fach Schukosteckdose
- Jeweils 1 Schukosteckdose für Waschmaschine sowie Trockner (falls nicht im Badezimmer situiert)
- 1 Einzelraumlüfter falls die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Abstellraum situiert sind, Hygrostat gesteuert

## **Terrasse / Balkon / Loggia**

- 1 Wandauslass mit Schalter (Bedienung von innen) und zugehöriger Außenleuchte

- 1 Außenraum-Steckdose (bei Terrassen u. Loggien)

## 4. Allgemeinbereiche – Innenräume

Die Innenräumlichkeiten der Allgemeinbereiche gliedern sich in

- Erschließungsflächen,
- Räumlichkeiten, die lediglich durch die Hausverwaltung bzw. Vertretern von Unternehmen, die von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wurden, begangen werden dürfen und
- Gemeinschaftsräume, die von allen Eigentümern benützt werden können:

### 4.01. Architektonische Gestaltung

Die Gestaltung der Gemeinschaftsräumlichkeiten, sowie der allgemeinen Bereiche erfolgt gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### Wandgestaltungen

Die Gestaltung der Wände erfolgt auf Basis des gesamtheitlichen architektonischen Gestaltungskonzeptes.

#### Decken

Die Gestaltung der Decken erfolgt auf Basis des gesamtheitlichen architektonischen Gestaltungskonzeptes.

### 4.02. Elektrotechnik

Die elektrotechnische Ausstattung erfolgt in den allgemeinen Bereichen und Gemeinschaftsräumlichkeiten gemäß Elektroplanung angepasst an das architektonische Gestaltungskonzept.

#### Beleuchtung

Die Platzierung der Innenbeleuchtung in den allgemein zugänglichen Bereichen erfolgt gemäß architektonischem Konzept. Es werden in ausreichender Anzahl Decken- und/oder Wandleuchten platziert.

In den Erschließungsflächen, Einlagerungsräumen, dem Fahrradraum, dem Kinderwagenabstellraum, dem Müllraum und dem Foyer wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert.

#### Brandmelder und Rauchwarnmelder

Die Platzierung von Brandmeldern erfolgt laut Brandschutzvorgabe.

### 4.03. Verbrauchsermittlung

Sämtliche Verbräuche durch Allgemeinflächen werden gesondert gezählt und den Wohnungseigentümern über die Betriebskosten verrechnet.

### 4.04. Eingangsbereich – Foyer / Postraum

#### Fußbodenbelag

Feinsteinzeug, Fugenmasse passend zur Farbe des Feinsteinzeug

### **Wände und Decken**

Wände und/oder Decken sind gemäß architektonischem Gestaltungskonzept gestaltet.

### **Hauseingangstüre**

Die Hauseingangstüre besteht aus einer Alu-Glaskonstruktion mit Isolierglasfüllungen und thermisch getrennten Profilen.

### **Abstreifmatten**

Im Inneren nach der Eingangstüre ist eine großflächige Feinabstreifmatte bodenbündig eingebaut.

## **4.05. Stiegenhäuser und Erschließungsgänge**

### **Fußbodenbelag**

Feinsteinzeug in den Erschließungsgängen und der Liftanlage

Feinsteinzeug im gesamten Stiegenhaus

Kontrastierung der An- und Austrittsstufen der Stiegen

### **Wände**

Gestaltung nach architektonischem Konzept

### **Decke**

Anstrich mit Dispersionsfarbe und/oder farblich angepasste Kellerdeckendämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

### **Türen**

Türen in Untergeschossen, zu Nebenräumen sowie Technikräumen werden als Metalltüren mit Stahlzargen ausgeführt.

Schachttüren und Überströmöffnungstüren: Ausführung gemäß technischen Anforderungen, angepasst an das architektonische Gestaltungskonzept

### **Leitsystem**

Zur Orientierung im Gebäude wird ein Leitsystem nach architektonischem Gestaltungskonzept vorgesehen. Dabei werden die Stockwerke und Tops gekennzeichnet.

## **4.06. Aufzüge**

### **Fußbodenbelag**

Feinsteinzeug, ident mit jenen im Erdgeschoss.

### **Wände**

Die Aufzüge werden mit einer Innenverkleidung, den notwendigen Haltestangen, Spiegel, Bedienungspaneel und Teleskopschiebetüren ausgestattet.

## **4.07. Einlagerungsräume, Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum, Lagerräume und Technikräume**

Die Einlagerungsräume, der Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum und Haustechnikräume sind im Untergeschoss platziert.

**Fußbodenbelag**

Versiegelter Estrich, außer ein anderer Belag ist aufgrund technischer Erfordernisse notwendig

**Wände**

Technikräume mit sichtbarer Betonoberfläche, in den übrigen Räumen Anstrich mit Dispersionsfarbe

**Decke**

Technikräume mit sichtbarer Betonoberfläche und/oder sichtbarer Kellerdeckendämmung nach bauphysikalischer Erfordernis, in den übrigen Räumen Anstrich mit Dispersionsfarbe und/oder farblich angepasster Kellerdeckendämmung nach bauphysikalischer Erfordernis

**Fahrradraum, Fahrradabstellplatz**

Im Fahrradraum befinden sich Vorrichtungen zum Einstellen oder hängen von Fahrrädern.

**Einlagerungsräume**

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugewiesen. Die Trennung der Einlagerungsräume erfolgt durch ein Trennwandsystem aus Metall/Stahl mit Türen mit Vorhängeschlössern und Übersteigschutz. Aufgrund statisch relevanter Bauteile und technischer Einbauten kommt es in einzelnen Bereichen mancher Einlagerungsräume zu einer Reduktion des Raumvolumens.

**4.08. Müllraum****Fußbodenbelag**

Gussasphalt

**Wände**

Sichtbare Betonoberfläche oder teilweise Dämmung, wenn bauphysikalisch erforderlich

**Decke**

Sichtbare Betonoberfläche oder teilweise Dämmung, wenn bauphysikalisch erforderlich

**4.09. Garage**

Die Tiefgarage umfasst 16 Stellplätze für Personenkraftwagen, die von den Wohnungseigentümern erworben werden können. Die maximale Fahrzeughöhe ist mit 210 cm beschränkt.

**Fußbodenbelag**

Garagenbeschichtungssystem mit Deckversiegelung

**Wände**

Betonoberfläche gem. architektonischem Gesamtkonzept oder teilweise Kellerdeckendämmung, wenn technisch notwendig

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine hundertprozentige Trockenheit der Garagenwände aufgrund geo- oder hydrologischer Gegebenheiten nicht garantiert wird (handfeucht).

**Decke**

Betonoberfläche gem. architektonischem Gesamtkonzept oder teilweise Kellerdeckendämmung, wenn technisch notwendig

## 5. Allgemeinbereiche - Freiflächen

Die Grün- und Außenräume, die das Gebäude umgeben, werden in Anpassung an das architektonische Gesamtkonzept ausgeführt.

Der dem Projekt zugehörige Kleinkinderspielplatz befindet sich auf Eigengrund.

- Hinweis: Eigengärten können für Wartungs-/Revisions-/Reparaturzwecke durch die Hausverwaltung oder von deren beauftragten Unternehmen betreten werden.

## 6. Änderungen

Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen oder sonstig notwendigen, technischen Gründen ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen der Planung und Ausstattung nach Maßgabe des Kaufvertrages vor, wobei jedoch nur gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen Zirka-Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung und der Baulöcher ändern können. Insbesondere ist aufgrund dessen bei der Bestellung von Einbaumöbeln darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Maße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Ebenso können die Quadratmeterangaben in der Ausführung nach Maßgabe des Kaufvertrages abweichen, da sie bezogen auf den jeweils aktuellen Planstand sind.

Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z. B. Waschmaschine, Küche etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind.

Wir weisen darauf hin, dass sofern Holz naturbelassen oder im Außenbereich ausgeführt wird, es aufgrund der Eigenschaften von Holz im Laufe der Zeit zu Verfärbungen und üblichen Holzveränderungen kommt und begleitende Bauteile eine Verfärbung erfahren können.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der/die Käufer/in einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt. Diese ersetzen oder ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.