



Bau- und
Ausstattungsbeschreibung

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnbauprojekt STUDIO ZWEI

Adresse: Am grünen Prater 13, 1020 Wien

Stand: Juni 2018

Version: 1.5

Vorbehaltlich Änderungen

Inhaltsverzeichnis

1. Objektbeschreibung	4
1.01. Standort	4
1.02. Städtebauliches Konzept	4
1.03. Äußere und innere Erschließung.....	4
1.04. Architektonisches Konzept	5
1.05. Grünraum- und Außenraumgestaltung	5
2. Konstruktion, Ausstattung und Gestaltung	6
2.01. Fundamente	6
2.02. Kellergeschoss / befahrbare Bereiche	6
2.03. Geschossdecken	6
2.04. Außenwände unter Terrain	6
2.05. Außenwände über Terrain.....	6
2.06. Innenwände	6
2.07. Dach	7
2.08. Spenglerarbeiten	7
2.09. Balkon- und Terrassengeländer	7
2.10. Begrünte Metallkonstruktion	7
2.11. Fenster und Fenstertüren	7
2.12. Sonnenschutz	7
2.13. Türen	8
2.14. Fußböden.....	8
2.15. Wandoberflächen	8
2.16. Decken	9
3. Versorgungseinrichtungen	9
3.01. E-Installation.....	9
3.02. Allgemein - Beleuchtung	9
3.03. Sanitär - Installation.....	10
3.04. Heizung und Warmwasser - Versorgung	10
3.05. Kaltwasser.....	11
3.06. Lüftung.....	11
3.07. Kühlung.....	11
3.08. Sprinklerung.....	11
4. Außenanlagen	11
5. Sonstige Einrichtungen	11
6. Sonderwünsche	12
7. Technische Änderungen	12

1. Objektbeschreibung

1.01. Standort

Die Viertel Zwei Entwicklung GmbH & Co Krieau KG beabsichtigt im VIERTEL ZWEI die Errichtung von einem Wohngebäude mit Studiowohnungen. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung (z.B. Büro) vorgesehen. Die Liegenschaft ist Richtung Osten von der Trabrennbahn des Wiener Trabrennvereins und Richtung Westen durch das Bürogebäude „DENK DREI“ begrenzt. Im Norden grenzt die Liegenschaft an das Bürogebäude „RUND VIER“ - im Süden bildet die Liegenschaft des „MILESTONE“ den Abschluss.

Einige Wohnungen verfügen über einen Ausblick auf die Trabrennbahn des Wiener Trabrennvereins und den Grünen Prater.

1.02. Städtebauliches Konzept

Das Projekt „STUDIO ZWEI“ ist Bestandteil des städtebaulichen Projektes VIERTEL ZWEI. In direkter Nachbarschaft entstehen die Bürogebäude „DENK DREI“, ein Studentenheim „MILESTONE“ sowie das Wohnprojekt „RONDO“. Die einzelnen Gebäudekonfigurationen, die dem Gesamtprojekt „STUDIO ZWEI“ sein charakteristisches, einzigartiges Aussehen verleihen, sind aus einem städtebaulichen Wettbewerb heraus entstanden, und wurden darauf aufbauend weiterentwickelt.

Der freie Raum zwischen den Gebäuden bildet einen Raum, der zum Erkunden und Erfahren geradezu auffordert. Kindern, und Bewohnern erschließt sich der Freiraum als Netzwerk ohne vorgegebene Achsen. Verschiedene Attraktionen in einer scheinbar losen Anordnung bereichern die Landschaft zwischen den Gebäuden. Der Grüne Prater fließt als Parklandschaft durch das Quartier, wobei die Dichte des Baumbestandes Richtung Viertel Zwei abnimmt.

1.03. Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Liegenschaft ist über die Trabrennstraße gegeben. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine Rampe im Bereich des Bürogebäudes „DENK DREI“.

Das Gebäude wird über ein Stiegenhaus von innen in sämtliche Geschosse erschlossen. Ein weiteres Stiegenhaus führt von der Garage direkt in den Freiraum.

Die Hauszugänge im Erdgeschoß sowie die Garageneinfahrt, die Schleusen im UG bis zu den Liftvorplätzen sind videoüberwacht.

Hinweis: Die Installation und Inbetriebnahme der Video-Überwachungsanlage, sowie Speicherung der aufgezeichneten Daten für 48 Stunden gilt vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung durch die Datenschutzkommission. Ein entsprechender Antrag wird von der Verkäuferin bei der Datenschutzkommission gestellt. Seitens des Käufers wird mit Unterfertigung des Bauträger- bzw. Kaufvertrages für die Wohnung/PKW-Abstellplatz die verbindliche Zustimmung zur Installation und Inbetriebnahme der Video-Überwachungsanlage gestellt. Alle Geschosse sind mit einem rollstuhlgerechten Aufzug erreichbar.

Der fußläufige Zugang zu den einzelnen Gebäuden erfolgt von der Trabrennstraße, über den Fußweg entlang der Trabrennstraße oder direkt über das „VIERTEL ZWEI“.

1.04. Architektonisches Konzept

Die Lochfassaden der Wohngebäude in den Obergeschossen öffnen sich durch Anordnung von großzügigen raumhohen Fenster- und Türöffnungen auf die vorgelagerten Balkone mit dessen begrünter vorgesetzter Metallkonstruktion. Umlaufende Balkone mit einer begrünten vorgesetzten Fassadenkonstruktion, gewähren nicht nur Witterungs- und Sonnenschutz, sondern schaffen wertvolle Übergangszonen zwischen Innen- und Außenraum. Die Fenster- und Fenstertürelemente gelangen als Holz-Alu Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung zur Ausführung. Als Fassade kommt im Bereich der Obergeschosse ein verputztes Wärmedämmverbundsystem zum Einsatz.

Im Bereich des Erdgeschosses und in einem Teilbereich des 1.Obergeschosses gelangt eine Pfosten-Riegelkonstruktion zur Ausführung, durch welche die Strukturierung des STUDIO ZWEI unterstrichen und hervorgehoben wird. Im Bereich des 11.Obergeschosses wird eine Gemeinschaftsdachterrasse für die Wohnungseigentümer errichtet.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 31 und ca. 75 m² Wohnnutzfläche, wobei alle Wohnungen mit Ausnahme von 5 Wohnungseinheiten im Bereich des 1.Obergeschosses, über einen Balkon verfügen. Insgesamt werden 95 Wohnungseigentumsobjekte errichtet. Im Erdgeschoß des Gebäudes werden zwei der Wohnungseigentumseinheiten, wobei in deren Nutzungsausrichtung in einen Diningbereich und einen Bürobereich unterschieden wird. Weiters wird für die Wohnungseigentümer eine Washinglounge im Erdgeschossbereich eingerichtet.

Die einzelnen den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume und die Haustechnikräume sind im Untergeschoss untergebracht.

Im Bereich der benachbarten Tiefgarage – nicht am Grundstück des STUDIO ZWEI – befinden sich allgemein zugängliche Fahrradabstellplätze, welche auch den Nutzern des STUDIO ZWEI zur Verfügung stehen.

Weiters ist eine Müllsammelstelle (für Restmüll und Papier) im Untergeschoss angeordnet. Der Müll wird vom Facility Management in regelmäßigen Intervallen zur zentralen Müllsammelstelle befördert. Von dort wird der Müll vom beauftragten Müllentsorgungsunternehmen zur weiteren Verfuhr abgeholt.

Das gegenständliche Projekt verbindet ansprechende Architektur und Funktionalität, mit qualitativ hochwertiger Wohnqualität in einer außergewöhnlichen, einzigartigen Umgebung mit ausgesprochen hohem Freizeitwert.

1.05. Grünraum- und Außenraumgestaltung

Die Grünraum- und Außenraumgestaltung ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und erfolgt entsprechend dem landschaftsplanerischen Entwurf für das gesamte „Viertel Zwei Plus“. Alle nicht bebauten Flächen werden gärtnerisch gestaltet.

Der gemäß § 119 Abs. 6 WBO erforderliche Kleinkinderspielplatz ist gemäß Lageplan am südlichen Teil der Liegenschaft angeordnet. Diese werden in das landschaftsplanerische Konzept integriert, entsprechend den Verordnungen der Stadt Wien gestaltet und mit Spielgeräten ausgestattet. Der Spielplatz ist über Verbindungswege innerhalb der Liegenschaft sicher erreichbar.

Großzügig schwingende Hügel umfließen die Gebäude und binden gestalterisch die umfließenden Fußwege in den Liegenschaftsbereichen ein. Eine vielfältige und gestalterische Bepflanzung im Bereich der Außenflächen, bietet ein interessantes und wechselnd-

des Spiel von Licht und Schatten, so dass das Gebäude mit seiner begrünten Fassade als organische Einheit wahrgenommen wird. Strauchpflanzungen bzw. Strauchgruppen aus immergrünen und blühenden Sträuchern unterstützen die Modellierung der Landschaft und schaffen Aufenthaltsräume. Die Wege zu den Gebäuden legen sich wie ein Netz aus Waldpfaden in die Landschaft und bieten durch die sich immer wieder ändernde Richtung immer neue spannende Blickbeziehungen auf die Gebäude und das Umfeld.

2. Konstruktion, Ausstattung und Gestaltung

2.01. Fundamente

Kombinierte Pfahl-Plattengründung laut statischem Konzept.

2.02. Kellergeschoss / befahrbare Bereiche

Die Außen-/Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt.

2.03. Geschossdecken

Stahlbeton Ortbetondecken laut Statik

Der behördlich vorgeschriebene Schall- und Wärmeschutz wird durch den Gesamtaufbau des Fußbodens gewährleistet (u.a. Gewicht der Betondecke, Trittschalldämmung, Estrich).

2.04. Außenwände unter Terrain

Außenwände unter Terrainniveau aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis, Abdichtung und Dämmung nach bauphysikalischem Erfordernis.

2.05. Außenwände über Terrain

Außenwände über Terrainniveau aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis mit verputzter Vollwärmeschutzfassade. Fassadengestaltung nach architektonischem Gesamtkonzept

2.06. Innenwände

Zwischenwände im Bereich der Studios (Zwischenwände Bad/WC – Wohnbereich/Küche u. Schlafbereich) aus Möbelbauwandelementen zw. Küchenblock- Schlaf- und Badbereich, U-förmiger Grundriss. Im Duschbereich mit geeigneter, teilweise mit Gewebe armierter Flüssigfolie über die gesamte Fläche abgedichtet und im Übergangsbereich zur Duschtasse an deren Unterkonstruktion dicht angeschlossen; Bad-WC-Drehtür mit Fixteil - Abtrennung (Trennwandausbildung) aus Möbelbauwandelementen zw. Wohn- und Badbereich, bestehend aus einer fixen Möbelbauwand mit flächenbündig integriertem Drehtürblatt.

Zwischenwände im Bereich der Studios XL und Studios M teilw. als Trockenbauwände, Gipskartonständerwände, Dicke nach Bedarf, mind. aber 10 cm bzw. analog der Zwischenwände im Bereich der Studios.

Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton und/oder Gipskarton entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben errichtet, im Bedarfsfall auch mit einer einseitiger Gipskarton-Vorsatzschale. Diese wird teilweise auch zur Aufnahme von Sanitärinstallationen verwendet.

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Waschmaschine, Schrankwand, Pendeltüren Schlafräum, Schrankbett), welche in dieser Ausstattungsliste nicht explizit angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen. Diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen und werden auch nicht mitgeliefert. Dargestellte Möblierung ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies gesondert vereinbart und eine entsprechende Vereinbarung dem Kaufvertrag beigefügt wird. In diesem Fall wird die vereinbarte Möblierung zu einem Bestandteil des Kaufgegenstandes und teilt dessen Schicksal in vertraglicher Hinsicht.

2.07. Dach

Das Dach ist als Umkehrdach mit extensiver Begrünung geplant. Alle Dachflächen werden nach innen entwässert und weisen eine Mindestneigung gemäß Ö-Norm auf.

In Teilbereichen ist eine PV-Anlage eines Drittnutzers vorgesehen, welcher auch für die Wartung und Instandhaltung aufkommt.

2.08. Spenglerarbeiten

Im Regelfall alle spenglermäßigen Verblechungen (z.B. Dachflächen, Regenablaufrohre, Rinnen, Schutzverblechungen) aus Zink bzw. Titanzink oder gleichwertig

2.09. Balkon- und Terrassengeländer

Flachstahlgeländer in Teilbereichen mit Pflanzentrögen mit Bewässerungseinrichtungen gemäß architektonischem Konzept; Trägerverkleidungen und Sichtschutzelemente gemäß Plan; Gestaltung und Bepflanzung in Fertigteilbetontrögen gem. architektonischen Gesamtkonzept

2.10. Begrünte Metallkonstruktion

Fassadenprofile (Hülle): vorgesetzte Rundrohre, Aluminium, montiert auf umlaufendem Stahlprofil, teilweise lackiert oder pulverbeschichtet gem. architektonischem Gesamtkonzept. Bewässerung der Pflanzentröge und Entwässerung verdeckt in der Konstruktion geführt.

2.11. Fenster und Fenstertüren

Isolierglasfenster Holz mit Alu-Clip außen, nach architektonischem Konzept, mit 3-fach-Isolierverglasung, Drehtüren mit Dreh-/Kippbeschlag oder Fixverglasungen gemäß Plan; Wärme- und Schallschutz gem. bauphysikalischer Erfordernis und behördlicher Verordnung, Schalldämmmaß gemäß Bauphysik.

Pfosten-Riegel-Fassade im Erdgeschoß und Teilbereichen des 1.Obergeschosses

Außenfensterbänke aus Alublech oder gleichwertig,

2.12 Sonnenschutz

Innenliegender Blendschutz aus Lamellen bei Fenstern und Terrassentüren, Ausführung in Alu beschichtet, Bedienung mittels mechanischen Antrieb, Farbe weiss

Ein außenliegender Sonnenschutz (textil, schienengeführt), und elektrisch bedienbar, kann nachgerüstet werden und muss wie im architektonischen Gesamtkonzept vorgesehen ausgeführt werden. (Siehe auch Wohnungseigentumsvertrag.)

2.13. Türen

Wohnungseingangstüren: in brandhemmender (EI2-30 C) sowie einbruchshemmender (WK II) und schalldämmender Ausführung mit Türschließer.

Türblattoberflächen beidseitig HPL-beschichtet, Farbe gem. Farbkonzept Architekt, montiert in beschichteter Stahlzarge (Wohnungseingangstüre), Farbe gem. Farbkonzept Architekt, eingebauter Türspion

Beschläge Alu natur, Drücker innen, Knauf außen

Innentüren Wohnungen integriert in die Möbelbauwandelemente Innentüren Bürobereich, Dining-Lounge Stahlzarge, stumpf einschlagend, 1-flügelige Vollbautürblatt, inkl. Beschläge Farbe weiß bzw. nach Wahl AG, Türblattoberflächen MAX-beschichtet, Farbe weiß Klimakategorie a (Wohnräume) bzw. b (Nassräume)

2.14. Fußböden

Bürobereich EG: Doppelboden, ohne Oberflächenbelag

Studiobereiche: Fertigparkett, geklebt, Nuttschicht mind. 3,5 mm, Qualität Eiche natur, werksversiegelt

Sockelleisten in Material und Farbton auf Belag / Wand abgestimmt. Befestigung mittels Verschraubung (inkl. Verdübelung in Wand).

Nassraumbereiche Studios: Feinsteinzeug oder Fliesen mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format und Farbton gemäß architektonischem Gestaltungskonzept,

Studioterrassen und Dachterrasse: Feinsteinzeug auf Stelzlager oder Splittbett.

Washinglounge, Stiegenhaus und Stufen: Feinsteinzeug oder Fliesen, Format und Farbton gemäß architektonischen Gestaltungskonzept inkl. dazu passendem Wandssockel

Fluchtstiegenhaus und Stufen: Fertigteilstiegenläufe Beton versiegelt, Podeste teilweise verflies

Kellerräume: Estrich versiegelt

Gehwege außen: gemäß Freiraumplanung (Asphalt, Betonsteinplatten oder wassergebundene Decken)

2.15. Wandoberflächen

Studiobereiche: Anstrich mit Innendispersionsfarbe seidenmatt, Farbe weiß

Nassraumbereich Studio: Fliesen bzw. Fliesensockel oder Anstrich gemäß architektonischen Konzept; Wände teilweise mit Spiegel versehen oder mit Anstrich weiß und Fliesensockel; Höhe der Verfliesung und Wahl der Oberflächen Materialität pro Wand gemäß Gestaltungskonzept Architekt.

Stiegenhaus: Anstrich mit Innendispersionsfarbe weiß oder gemäß architektonischen Gestaltungskonzept

2.16. Decken

Balkonuntersichten, Wohnungs- und Stiegenhausgeschodecken: gestrichen gem. architektonischen Gesamtkonzept.

Untergeordnete Räume wie Garage, Keller und dergleichen nicht beschichtet; wo erforderlich (auch in den Wohnungen) abgehängte Decken oder Poterien. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch die Raumhöhe einschränkt werden kann.

3. Versorgungseinrichtungen

3.01. E-Installation

Jede Wohnung ist mit FI-Schutzschalter und mit mind. 2 Stromkreisen für Beleuchtung und Steckdosen sowie mind. mit je einem separaten Stromkreis für Waschmaschine, E-Herd und Arbeitssteckdosen in Küchen ausgestattet.

Sämtliche Schalter und Steckdosen in weiß; Wohnungsinstallation gemäß Montageplan

In sämtlichen Aufenthaltsräumen der Wohnungen werden batteriebetriebene Brandmelder (Deckenmontage) ausgeführt.

In sämtlichen Wohnungen werden Leerverrohrungen für TV, Internet und Telefon vorgesehen. Vom Käufer kann dann eine Anmeldung zur Versorgung der entsprechenden Dienste über Telekom Austria oder UPC Telekabel erfolgen.

Am Dach ist Platzvorhaltung für eine SAT Anlage vorgesehen. Die SAT Anschlussdose befindet sich im Studiobereich. Ausstattungen exkl. Geräte (z.B. SAT Anlage, Router, Receiver etc.)

Torsprechanlage: in den Wohnungen; Farbvideo-Innensprechstelle als Wandgerät

Auf den Terrassen und Loggien werden je nach Größe eine oder mehr Deckenleuchten montiert

In den Bädern wird eine Spiegelleuchte über dem/die Waschtisch(e) montiert.

3.02. Allgemein - Beleuchtung

Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung über Bewegungsmelder

Außenbeleuchtung in Eingangsbereichen und auf Gehwegen über Dämmerungsschalter

Garagenbeleuchtung über Bewegungsmelder, Sicherheitsbeleuchtung in Dauerschaltung

Einlagerungsräume: Im Bereich der Gangzone FR-Wannenleuchten automatisch geschaltet über Bewegungsmelder. Innerhalb des Einlagerungsraumes FR-Wannenleuchten lokal geschaltet über AP-Schalter/Steckdosenkombination

Müllraum Feuchtraumleuchten über Bewegungsmelder geschaltet

3.03. Sanitär - Installation

Sämtliche Sanitäre Einrichtungsgegenstände Farbe weiß

Handwaschbecken im WC (nur M- und XL-Wohnungen, Top 84/85/86/87/88 und 14/23/32/41/59/68/77) aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß Type laut Gestaltungsvorschlag Architekt, Anzahl gemäß Plandarstellung

Hänge-WC aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, Type laut Gestaltungsvorschlag Architekt, Anzahl gemäß Plandarstellung

Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte weiß, mit 2- Mengentechnik (Sparfunktion), inkl. dazu passendem WC-Sitzbrett mit Deckel

Einlege- oder Aufsatz-Waschtische aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß Type laut Gestaltungsvorschlag Architekt, mit/ohne Platte und Anzahl gemäß Plandarstellung

Einbauwannen aus Stahlblech, emailliert, weiß, ca. 180 x 80 cm, inkl. Drehknopf- und -überlaufgarnitur, Anzahl und Positionierung gemäß Plandarstellung

Duschtasse bodenbündig inkl. Gully, Anzahl gemäß Plandarstellung, Duschtrennwand mit Drehtüre in ESG klar, Höhe ca. 1,9 m

Sämtliche Armaturen verchromt

Waschtische als Einhandhebelmischer (auch bei WC-Handwaschbecken mit KW und WW),

Dusche mit Einhandhebelmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange

je 1 Waschmaschinenanschluss pro Studio/Top im Nassbereich

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungs-gegenstände (wie z.B. Waschmaschine), welche in dieser Ausstattungsliste nicht explizit angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen. Diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen und werden auch nicht mitgeliefert. Die Küche ist ebenso nicht im Standard enthalten

3.04. Heizung und Warmwasser - Versorgung

Wärmeerzeugung erfolgt durch „Energie Krieau“ (eigener Versorgungsvertrag je Wohnungseigentümer). Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Wohnungsstationen, welche im Nassraumbereich Studio, Abstellraum oder Technikraum angeordnet sein können. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Plan dargestellte Lage und Anzahl aufgrund der Montageplanung noch ändern kann.

Für jede Wohneinheit sind Zähler (bei Wohnungen mit mehreren Versorgungsschächten sind ggf. mehrere Zähler pro Wohnung notwendig) für den Energieverbrauch für Heizung/Warmwasser vorgesehen. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln elektronisch-fernablesbar.

Die Regulierung der Fußbodenheizung in der Wohnung erfolgt mittels Thermostat.

Die Studios werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, der Fußbodenheizungsverteiler kann im Abstellraum oder Nassraumbereich angeordnet sein. In den Bädern ist ein Handtuchheizkörper (ca. 45 cm Breite und ca. 120 cm Höhe – abhängig vom vorhandenem Platzbedarf) weiß, gemäß Plan vorgesehen. Dieser Handtuchheizkörper übernimmt jedoch keine Heizfunktion, diese ist ausschließlich über die Fußbodenheizung gegeben. Der Handtuchheizkörper dient lediglich dem Vorwärmen oder schnellerem Trocknen von Handtüchern. Er verfügt auch über keine E-Patrone, ein Sommerbetrieb ist daher nicht vorgesehen.

3.05. Kaltwasser

Für jede Wohneinheit sind Zähler (bei Wohnungen mit mehreren Versorgungsschächten sind ggf. mehrere Zähler pro Wohnung notwendig) für den Energieverbrauch für Heizung/Warmwasser vorgesehen. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln elektronisch-fernablesbar.

3.06. Lüftung

In den Nassräumen (Bad und WC) werden Einzelraumlüfter montiert, geschaltet zusammen mit dem Deckenlicht, inkl. Nachlaufrelais.

Eine regelmäßige und tägliche Grundbelüftung der Wohnung (z.B. durch tägliches, regelmäßiges Stoßlüften durch öffnen der Fenster) ist durch den Nutzer sicher zu stellen.

Im Objekt ist eine Druckbelüftung der STGH und Schleusen gem., Richtlinie und Brandschutzkonzept vorgesehen.

3.07. Kühlung

In den Studios M (Top 84, 85, 86, 87 und 88) im 10. und 11.Obergeschoss sowie in den Tops 59, 68 und 77 ist eine Kühlung in Form von Fancoils eingebaut. Diese wird über eine Fernkälteversorgung der „Energie Krieau“ betrieben (eigener Versorgungsvertrag je Wohnung mit jeweiligem Wohnungseigentümer), der Verbrauch wird für jede Wohnung getrennt mittels Zählern ermittelt.

3.08. Sprinklerung

Im Gebäude wird eine Fassadensprinkleranlage gem. Richtlinien und Brandschutzkonzept vorgesehen.

4. Außenanlagen

Begrünte Vegetationsflächen der nicht befestigten Bereiche, sowie Pflanzung der behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen gemäß dem Außenanlagenprojekt des Gesamtgebietes. Zurzeit wird mit den Behörden die Möglichkeit geprüft auch einen Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbank im Bereich des STUDIO ZWEI vorzusehen.

5. Sonstige Einrichtungen

Das gesamte Objekt ist mit einem Zentralsperrsystem mit gesetzlichem Nachschlüssel-schutz ausgestattet. Je Wohnung werden 3 Schlüssel für Wohnungseingangstür / öffentliche Bereiche / Hauseingangstüren / Kellerabteil / Brieffach übergeben.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, die Abtrennung erfolgt durch Stahllamellen-Trennwände, verzinkt inkl. einflügeliger Tür und Hängeschloss; Höhe ca. 2,20 m

Beim Hauseingang gibt es eine witterungsgeschützte Gegensprechanlage, mit der Innensprechstelle in den Wohnungen.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Brieffach zugeordnet. Die Briefanlage entspricht den aktuellen Richtlinien und Vorschriften der Post, mit Nummerierung und Zylinderschloss, aus Aluminium.

Das Beschriftungssystem erfolgt gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Aufzug von Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss; Aufzugsschacht wird schalltechnisch entkoppelt ausgeführt. Farbgestaltung und Ausführung gem. Produktwahl (steht erst während der Bauphase fest).

6. Sonderwünsche

Siehe Vertragsbeilage

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung der Wohnhausanlage darstellen.

7. Technische Änderungen

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden bzw. sind Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages möglich.

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, TGA-Planung (Technische Gebäudeausrüstung) usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmo- dell oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt; diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Insbesondere in Bezug auf dargestellte Ausführungsdetails des Projektes wird festgehalten, dass sich diese vielfach ändern können bzw. ändern werden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z.B. Bettkonstruktion, Raumteiler, Schiebetüren, Kästen, Schränke, Waschmaschine, Küche etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind. Die Verkäuferin behält sich Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor.

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichun-

gen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Ausführung geringfügig abweichen.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.