

BAB BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE JOSEPH
NORDBERGSTRASSE 7-9
Stand 13.06.2024



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG	3
2. KONSTRUKTION ALLGEMEIN	4
3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME	6
4. FAHRRADEINLAGERUNGSRÄUME, GARAGE UND TECHNIKBEREICHE	9
5. AUSSENANLAGEN UND ALLGEMEINE TERRASSEN	11
6. WOHNUNGEN	12

1. ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Die Liegenschaft in der Nordbergstraße 7-9 liegt im Althan Areal im 9. Wiener Gemeindebezirk und wurde von der 6B47 Real Estate Investors AG entwickelt.

Es wurde ein Wohnhaus mit 107 Wohnungen als Neubau errichtet. Dabei gliedert sich das Projekt im wesentlichen in 3 Teile.

Zum einen in den riegelförmigen nördlichen Teil, der in der Bauklasse V an der Baulinie errichtet wurde. Zum anderen fällt der südliche Teil des Baukörpers teilweise in die Bauklasse VI, so dass dort ein quadratischer Hochpunkt ausgebildet wurde. Da die höhere Bauklasse an einer Baufluchtlinie von der Straße zurückversetzt ist, entwickelt sich dort der Baukörper in mehreren zurückspringenden Stufen nach oben, tritt in seinem oberen Teil also in der Straßenflucht optisch zurück, und unterstreicht so die stadtgestalterisch bedeutende Fuge zum rechteckigen Block des Franz-Josef-Bahnhofs. Die hofseitigen Fassaden beider Bauteile entsprechen in Gestaltung und Materialität weitgehend den straßenseitigen. Ein dritter Teil des Gebäudes formt den Anschluss an die überbaute Gleishalle des Franz-Josef-Bahnhofs. Dieser umfasst das 1. Obergeschoß, sowie einen auf dem Dach des 1. OG situierten Hof – die sogenannte Plaza Ebene.

Das Gebäude wird direkt von der Nordbergstraße über zwei Haupteingänge erschlossen. Der Eingang zur Nordbergstr. 9 erschließt den nördlichen Gebäudeteil mit EG und 8 Obergeschoßen. Diese werden durch ein Treppenhaus und einen Feuerwehraufzug bedient. Der Eingang zur Nordbergstr. 7 erschließt den südlichen Gebäudeteil mit EG und 12 Obergeschoßen. Diese werden durch zwei Sicherheitstreppenhäuser und einen Feuerwehraufzug bedient. Von der Nordbergstraße gibt es drei aussenliegende Treppenaufgänge in den Hof, der als Freiraum über der Gleisanlage des Franz-Josef-Bahnhofs angeordnet ist, und auf ca. 9m über Projektnull liegt. Der südliche Bauteil (Nordbergstr. 7) hat auf dieser Plaza Ebene einen zweiten Ein- und Ausgang in den Hof. Der nördliche Bauteil (Nordbergstr. 7) hat ebenfalls einen Ausgang ins Freie im 2. Obergeschoß in den Hof auf der Plaza Ebene.

Auf dem Dach des 1. Obergeschoßes, auf der Plaza Ebene, befindet sich ein hofartiger Freiraum, der gemeinsam mit den beiden Nachbarprojekten AQ 2.1 Althanstr. 8 (EZ 2134) und AQ 1 (EZ 2107) geplant und genutzt wird. Die Pflanzbeete auf der Westseite sind nicht betretbar, und bilden eine grüne Barriere gegen die Deckenöffnung zum Bahnhof auf dem angrenzenden Grundstück Althanstraße 6. Auch der Kleinkinderspielplatz befindet sich in diesem Hof, und ist über Treppen und Aufzug der Nordbergstr. 7 (barrierefrei) erreichbar. Ebenfalls im Hof auf der Plaza Ebene ist bauplatzübergreifend (mit EZ 2107 und EZ 2134) der Kinder- und Jugendspielplatz situiert.

Im Erdgeschoß befindet sich eine PKW- und LKW Abfahrtsrampe ins Untergeschoß, mit Durchfahrt zum Nachbarbauplatz AQ1 (Julius-Tandler-Platz 3, EZ2107). Diese Zu- und Abfahrt wird ausschließlich für AQ1 genutzt (Ver- und Entsorgung sowie 45 PKW Stellplätze). Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Nordbergstraße.

Zusätzlich befindet sich im EG eine ebenerdige Garage für die Bewohner mit 13 PKW Stellplätzen. E-Ladestationen sind auf Wunsch von Nutzern nachrüstbar. Die Zufahrt erfolgt über die Nordbergstraße, unabhängig von der Zufahrt zur Abfahrtsrampe ins UG. Die übrigen PKW-Stellplätze für das Wohnhaus Nordbergstraße 7 und 9 werden in der Hochgarage auf der Nachbarliegenschaft Althanstraße 8 sichergestellt. Im Untergeschoß des Gebäudes befinden sich keine Stellplätze.

Fahrradabstellplätze werden im Gebäude auf mehrere Geschöße verteilt untergebracht. Das Wohngebäude wird als Stahlbetonbau mit aussteifenden Wänden ausgeführt.

Das Erdgeschoß der Nordbergstr. 9 ist mit einer hinterlüfteten Metallfassade bekleidet. Alle anderen Fassadenteile sind als Vollwärmeschutzfassaden ausgeführt. Die Fenster sind als Holz-Alu Fenster ausgeführt.

Flachdächer, welche stellenweise mit technischer Gebäudeausrüstung (Entlüftungen bzw. Überlüftungen etc.) ausgestattet wurden, sind in Abhängigkeit der Nutzung extensiv begrünt bzw. bekiest und im notwendigen Umfang zu Wartungszwecken begebar ausgeführt (Absturzsicherung in Form von Anschlagpunkten bzw. Seilsicherung).

Ausgewählte Wohnungen haben Dachterrassen.

2. KONSTRUKTION ALLGEMEIN

KONSTRUKTION

FUNDIERUNG	Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik;
AUSSENWÄNDE KELLER	Stahlbetonwände lt. Statik, teilweise Bestandswände;
INNENWÄNDE KELLER	Stahlbetonwände lt. Statik;
AUSSENWÄNDE EG – DG	Stahlbetonwände in Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem (gem. bauphysikalisch Anforderungen);
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Stahlbetonwände in Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen wo statisch erforderlich, ansonsten erfolgt die Ausführung als Gipskartonständerwände (gem. bauphysikalisch Anforderungen);
INNENWÄNDE	Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen, (Wandstärken gem. den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen), Oberfläche sichtbarer Beton, in Bereichen mit optischen Anforderungen mit Spachtelputz geglättet oder gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß; Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser (gem. den bauphysikalischen Erfordernissen), beidseitig beplankt, Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß;
DECKEN	Stahlbetondecken aus Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen, Untersicht gespachtelt oder Spachtelputz geglättet, und gemalt, Farbe: weiß; im Bauteil Nordbergstr. 7 in die Decke eingelassene Sprinklerköpfe gem. Brandschutzkonzept und TGA Planung; Abgehängte Decken als Gipskartondecken (mit Dämmschicht wo bauphysikalisch erforderlich), gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß;
STIEGENLÄUFE	Lauf- und Podestplatten aus Stahlbetonfertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (gem. bauphysikalischer Anforderung);
FLACHDACH	Stahlbetondecken aus Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen, mit bituminöser Abdichtung, Wärmedämmung (gem. bauphysikalischer Anforderung). Tlw. Bekiest, tlw. extensiv begrünt, oder mit Belag;
FASSADEN	Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke (gem. bauphysikalischer Anforderungen); Im Bauteil Nordbergstr. 7 horizontaler Besenstrichputz, Untersichten glatt, Farbe bis inkl. OG2 RAL 7030 Steingrau, darüber RAL 7044 Seidengrau. Im Bauteil Nordbergstr. 9 Putz mit Kratzstruktur 1-5mm, Farbe RAL 9010 Reinweiß;
BALKON UND LOGGIEN	Betonelemente, thermisch vom Geschoßbauwerk getrennt, inkl. Bodenbelag (aufgeständert bzw. im Kiesbett);
TERRASSEN	Bodenbelag auf wärmegeämmter Flachdachkonstruktion (gem. den bauphysikalischen Erfordernissen), bzw. aufgeständert;
GELÄNDER (BALKONE U. TERRASSEN)	Eingepanntes VSG Geländer, Dachterrassen Nordbergstr. 9 beschichtete Stahlgeländer;
STIEGENGELÄNDER	Stabstahlgeländer farbig beschichtet, Farbe: weiß
EINGÄNGE	Portalkonstruktion aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, eloxiert in E6C32 Hellbronze, mit Isolierverglasung gem. Bauphysik

KANAL + BRAUCHWASSER	Regenwässer und Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet. Brauchwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Wien.
WÄRMEVERSORGUNG	Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme durch Wien Energie GmbH.
KÄLTEVERSORGUNG	Kälteversorgung erfolgt mittels Fernkälte durch Wien Energie GmbH.
WASSERVERSORGUNG	Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Wien.
STROMVERSORGUNG	Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Wiener Netze GmbH.
AUFZUG	Vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt mittels Aufzügen bei den Stiegenhäusern, bestehend aus jeweils einem Personenaufzug, der jeweils als Feuerwehraufzug ausgebildet wird.

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

FEUERLÖSCHER/HYDRANTEN	An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen werden gem. Vorschrift der Behörde, Hydranten und Handfeuerlöscher montiert.
BESCHRIFTUNG	Beschriftung der Stockwerke in Alu-Ausführung bzw. foliert sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen und Wohnungsnummerierung foliert.
HAUSBRIEFFACHANLAGEN	Brieffachanlagen befinden sich jeweils im Erdgeschoss bei den Eingängen.
ZENTRALSPERRANLAGE	Systemanlage für Eingangstüre, Haustor, Allgemeinräume, Brieffachanlage mit eigener Untergruppe; je Wohneinheit 5 Stück Schlüssel; Garage wird getrennt mit eigenem Schlüssel gesperrt; Begehc card für Paketboxenräume
STIEGENHAUS UND GÄNGE	
BODENBELAG	Feinsteinzeug Marazzi Matter Grey
WAND- UND DECKENANSTRICH	Innendispersion, waschbeständig (Klasse 3), Farbe: weiß;
EINGANGSPORTALE	wärme gedämmte Aluprofile, eloxiert E6C32 Hellbronze mit Isolierverglasung
INNENPORTALE	Aluminumrohrahmenportale pulverbeschichtet in RAL9016 Verkehrsweiß mit Glasfüllung
TÜREN ALLGEMEINRÄUME	Stahlblech- oder Holztüren in Stahlzargen, Oberfläche beschichtet, furniert oder lackiert, Farbe: weiß;
SCHACHTTÜREN	Metalltüren, Türblatt und Zarge Oberfläche weiß lackiert, Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften;
FENSTER	Isolierverglasung, Anforderungen entsprechend Bauphysik;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Deckenleuchten Rondo E2, in Teilbereichen Line 50, Schaltung mittels Bewegungsmelder; tlw. Aufputzinstallationen
KINDERWAGENRÄUME	
BODENBELAG	Feinsteinzeug Marazzi Matter Grey
WÄNDE UND DECKEN	Innendispersion, waschbeständig (Klasse 3), Farbe: weiß;
TÜREN	Stahlblech- oder Holztüren in Stahlzargen, Oberfläche beschichtet, furniert oder lackiert, Farbe: weiß;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Rondo E2 und Feuchtraumdeckenleuchte, Steuerung über Bewegungsmelder
WASCHKÜCHE	
BODENBELAG	Feinsteinzeug Marazzi Matter Grey
WÄNDE UND DECKEN	Im Bereich der Geräte und Waschbecken, Wände raumhoch verflies Fliesenbelag für Wand und Sockel Restliche Flächen mit Innendispersion, Nassabriebklasse 3, Farbe RAL 9016 weiß
TÜREN	Holztür in Stahlzarge, Oberfläche furniert weiß
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumdeckenleuchte, Steckdosen bzw. Direkt-Anschlüsse für Waschmaschinen Trockner & Bezahlsystem;
HKLS	Anschlüsse für Waschmaschinen oder Trockner; Sockel für Geräteaufstellung: H=30cm, verflies wie Bodenbelag;
LÜFTUNG	Ausgussbecken; Gully mit Geruchsverschluss; Mechanische Be- und Entlüftung;

PAKTEBOXENRÄUME	<i>Ausstattung entsprechend Foyer</i>
BODENBELAG	Feinsteinzeug Marazzi Matter Grey
WÄNDE UND DECKEN	Innendispersion, waschbeständig (Klasse 3), Farbe: weiß; Im Bauteil Nordbergstr. 9 zusätzlich Pfosten-Riegel Fassade Aluminium eloxiert E6C32;
TÜREN	Stahlblech- oder Holztüren in Stahlzargen, Oberfläche beschichtet, furniert oder lackiert, Farbe: weiß; Im Bauteil Nordbergstr. 9 zusätzlich Aluminium Eingangsportal eloxiert E6C32;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Rondo E2, Bauteil Nordbergstr. 9 stattdessen Line 50, Steuerung über Bewegungsmelder; Anschluss Strom & Datendosen für Paketboxen;
AUSSTATTUNG	Paketboxen der Fa. Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co KG;

**GEMEINSCHAFTS-UND
SOZIALRAUM**

BODENBELAG	Feinsteinzeug Marazzi Matter Grey
WÄNDE UND DECKEN	Wände gespachtelt und gemalt weiß; Zwischendecke Gipskarton (gem. bauphysikalischer Anforderung), Farbe: weiß;
TÜREN	Holztüren in Stahlzargen, Oberfläche beschichtet, furniert, Farbe: weiß;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Deckenleuchten Rondo E2 weiß, Steckdosen, EDV-Dosen;
HKLS	Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung, Kaltwasser- und Warmwasser für Küchenzeile; Barrierefreies WC; Dusche entsprechend Wohnungen in der Nordbergstr. 9, ZG – 5.OG
AUSSTATTUNG	Teeküche: Geschirrspüler, Kühlschrank, Arbeitsfläche, Spüle und Schränke; E-Herd und Dunstabzug

**BEHINDERTEN-WC IM
GEMEINSCHAFTSRAUM**

WANDKLOSETT	1 Stk. Klosett wandhängend, Flachspüler, Sanitärkeramik weiß, WC- Sitz ohne Deckel in Sanitärweiß; Fabrikat: LAUFEN Pro Liberty, ca. 700x360 mm;
WC-BETÄTIGUNGSPLATTE	Drückerplatte mit 2-Mengen Spültechnik in sanitärweiß; Fabrikat: Geberit Sigma 20;
WASCHTISCH	1 Stk. Handwaschbecken, Sanitärkeramik weiß, mit Kalt- u. Warmwasseranschluss; Fabrikat: LAUFEN Pro Liberty, ca. 650x505 mm;
ARMATUR	1 Stk. Einhand – Einloch Waschtischbatterie, Chrom; Fabrikat: KLUDI PURE & EASY;
SPIEGEL	Spiegel 60x90
HALTERUNGEN	Rückenstütze mit Befestigungsstangen aus Stahl Fabrikat HEWI active + Rückenstütze Serie 801, Farbe Signalweiß;
BODENBELAG	Keramischer Belag, Marazzi Matter Grey, Format: 30x60cm;
WANDBELAG	Fabrikat: Marazzi Matter Grey Oberfläche: Fliesen Farbe: grau;
WÄNDE UND DECKEN	Wände und Decke gespachtelt & gemalt, Farbe RAL 9016 weiß;
BELEUCHTUNG	Deckenleuchte Rondo E2 weiß

DUSCHE (nur wenn für die Wohnung vorgesehen)
Dusche Bodeneben gefliest mit Spritzschutz aus Glas,
transparent;
DUSCHSÄULE Brausethermostat und Brausesystem mit Tellerkopf- und
Handbrause, Chrom;
Fabrikat: KLUDI Logo;

SHARED OFFICE

BODENBELAG Parkett;
WÄNDE UND DECKEN Wände gespachtelt & gemalt, Farbe weiß; Zwischendecke
Akustik-Plattendecke, Streulochung Farbe weiß;
TÜREN Holztüren in Stahlzargen, Oberfläche beschichtet, furniert,
Farbe: weiß;
ELEKTROINSTALLATIONEN Deckenleuchten Rondo E2 weiß, Steckdosen, EDV-Dosen;
HKLS Fußbodenheizung und Stützkühlung; zusätzlich Fan-Coil;

MÜLLRAUM

BODENBELAG Beton beschichtet;
WÄNDE UND DECKEN einfarbig, Pralleisten an den Wänden;
TÜREN Brandschutztüren aus Stahl, Außentüren zweiflügelig inkl.
Zylinder für Müllabfuhr; gem. Türliste
ELEKTROINSTALLATIONEN Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl,
Schaltung mittels Bewegungsmelder, 1x Steckdose;
HKLS 1x Kaltwasseranschluss; Bodenablauf (Gully) mit
Geruchsverschluss;
Ausgussbecken Edelstahl (nur im Müllraum Nord)
LÜFTUNG Mechanische Entlüftung über Dach, Zuluft als natürliche
Belüftung;

4. FAHRRADRÄUME, EINLAGERUNGSRÄUME, GARAGE UND TECHNIKBEREICHE, BUNKER, VERKAUFBARE LAGER

HINWEIS: In Haustechnikbereichen, Müllräumen, Verkehrsflächen (Rampe/Garage), Einlagerungsräumen, Erschließungsflächen die diesen Bereichen dienen, sowie in Bestandsbereichen (Bunker und Verbindungsplatte) werden Leitungen offen sichtbar geführt. Ebenfalls sind in diesen Bereichen Decken und Wanddämmungen unverkleidet und somit offen sichtbar.

FAHRRADRÄUME

BODENBELAG	Estrich versiegelt; im EG Nordbergstr. 9 Feinsteinzeug
WÄNDE UND DECKEN	gemalt;
TÜREN	Stahlblechtüren in Stahlzargen, im OG1 Holztürblätter in Stahlzargen; Oberfläche beschichtet weiß;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl, Schaltung mittels Bewegungsmelder;
LÜFTUNG	Belüftung durch statische oder mechanische Zu- und Abluft;

EINLAGERUNGSRÄUME

BODENBELAG	Estrich versiegelt, lt. Ausstattungsbeschreibung;
WÄNDE UND DECKEN	gemalt;
TÜREN	Stahlblechtüren in Stahlzargen, im OG1 Holztürblätter in Stahlzargen; Oberfläche beschichtet weiß;
INNWÄNDE UND TÜREN	Holztrennwandsystem inkl. Türen Profilzylinder für Zentralsperre und Nummernschild;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl, Schaltung mittels Bewegungsmelder;
LÜFTUNG	Belüftung durch statische Zu- und Abluft;

EHMALIGER BUNKER

HAUSTECHNIK KOLLEKTOR	Ehemaliger Bunker und Bestandskeller, als Kollektor für TGA Leitungen in Verwendung; Zugang für geschultes Personal mittels Abstiegsleiter aus dem EG.
HAUSTECHNIK KOLLEKTOR	Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl, Schaltung mittels Bewegungsmelder
HINTERFÜLLTER BEREICH	Ehemalige Bunker, vollständig hinterfüllt, nicht begehbar

VERKAUFBARE LAGER

BODENBELAG	Feinsteinzeug;
WÄNDE UND DECKEN	gemalt;
TÜREN	Holztüren in Stahlzargen, Oberfläche beschichtet weiß;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl, Bewegungsmelder, Steckdosen;

LÜFTUNG Belüftung durch mechanische Zu- und Abluft;

GARAGE

BODENBELAG Zufahrt Asphalt, Garage Stahlbeton beschichtet;
Stellplatz & Fahrbahn Sikafloor Farbe RAL 7032 Kieselgrau;
Markierung Farbe RAL 9010 Weiß;

WÄNDE Wände weiß gemalt mit Abgassockel in RAL 7016 Anthrazit;
Dämmung;

DECKEN Decken- und Halsdämmung (gem. bauphysikalischer
Anforderungen); Bereich ohne Dämmung Oberfläche
gespachtelt und gemalt;

GARAGENTOR Garagenzufahrt an der Nordbergstraße über ein Drehflügeltor;
Zu- und Ausfahrt gesteuert mit einer Funkfernbedienung /
Schlüsselschalter. Garagenausfahrt gesteuert mittels
Funkfernbedienung/Zugtaster;

ELEKTROINSTALLATIONEN Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl,
Schaltung mittels Bewegungsmelder;

LÜFTUNG Belüftung durch statische Zu- und Abluft;

AUSSTATTUNG Verdunstungsrinne/Rigol mit Gitterrost PKW befahrbar,
Pumpensümpfe mit Gitterrost (zur mobilen Absaugung),
Stellplatzkennzeichnung auf der Beschichtung bzw. an der
Wand;
E-Ladestationen und die dafür notwendigen Zuleitungen auf
Kosten des Nutzers möglich (Vorrichtung vorhanden);

HAUSTECHNIKRÄUME UND ERSCHLIESSUNG IM UG

BODENBELAG Estrich versiegelt;

WÄNDE UND DECKEN Roh;

TÜREN Stahlblech mit Stahlzarge, beschichtet;

ELEKTROINSTALLATIONEN Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl;

LÜFTUNG Belüftung durch statische oder mechanische Zu- und Abluft;

5. AUSSENANLAGEN UND ALLGEMEINE TERRASSEN

PLAZA EBENE (2. OG)

- BODENBELAG Betonplattenbelag;
Fallschutzmatten im Bereich des Kleinkinderspielplatzes;
ELEKTROINSTALLATION Beleuchtung mittels Wand- und Mastleuchten

AUSSTATTUNG

- KLEINKINDERSPIELPLATZ Ausstattung lt. Spielplatzverordnung (Sandkiste und
Sitzgelegenheit)
VEGETATION Begrünung in Pflanztrögen

6. Wohnungen

FENSTER- U. FENSTERTÜREN SOWIE FENSTERELEMENTE	Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung gem. bauphysikalischen Anforderungen; Fabrikat Fa. Lederbauer, Innenfarbe RAL 9016 Weiß und Außen-Alu-Deckschale in E6C32 eloxiert; Griffe GreenteQ FG10 AL; Innenfensterbank Hirth Weiß 101; Außenfensterbank Farbe RAL 7013 Braungrau;
INNENTÜREN	
ZARGEN	Stahlzargen, Farbe RAL 9016 Weiß;
TÜRBLATT	Glattes Holztürblatt (Röhrenspantür; 1-fach gefalzt, Farbe: RAL 9016 Weiß,; Produkt DANA Strategie;
BESCHLAG	Drückergarnitur in Edelstahl satiniert, Rosetten unsichtbar befestigt, für Buntbartschloss gerichtet, im Bereich WC und Bad mit „WC-Beschlag“;
WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	
TÜRBLATT/ZARGE	einbruchhemmend (RC3) und schallgedämmt (42DB), Klimakategorie C (KK3), gefälzt einschlagend; untere Dichtung über Fliesenschwelle; Türstopper an der Wand oder am Türgriff (nach Erfordernis). Für nicht barrierefreie Türen: Leerverrohrung zur Nachrüstung von Türöffnern. Holztürblatt DANA Dominant 3; Stahlblockzarge;
SCHUTZBESCHLAG	Sicherheitsbeschlag, Edelstahl matt Langschild, Außen Knopf, Innen Drücker, unsichtbar befestigt mit Kernziehschutz, für Profilylinder gerichtet und Türspion;
SONNENSCHUTZ	
	Außenliegender Sonnenschutz, Firma Hella, Raffstorelamelle 80C, Aluminium; Blende und Schiene: Anthrazit RAL 7016MF Lamellen: Hella C33 (0780) Elektrosteuerung mit Funkwandsender;
FREIBEREICHE	
BODENBELAG	Betonplattenbelag; in der Nordbergstr. 7, Top 27: auf der Dachterrasse Thermoesche
WASSERAUSLASS	1x Kemperventil, Chrom; Fabrikat: KEMPER Frosti-Plus Ausgenommen in der Nordbergstr. 9, Tops 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 19, 22, 28, 29, 30, 31, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 64, 65, 66, 67
ELEKTRO	1x Wand- oder Deckenleuchte; Wand: KANLUX GORI EL 135D 35 W, Farbe Graphit Decke: PUNTO LED 8W Spot, schwarz 1-Fach Steckdose AP und UP, Farbe anthrazit
WENDELTREPPEN	Wendeltreppen zur Erschließung der Dachterrassen der Wohnungen in der Nordbergstr. 9, Top 61, 62, 63

FUSSBÖDEN UND WÄNDE

FUSSBÖDEN WOHNRAUM UND KÜCHE BZW. KOCHNISCHE, ZIMMER, VORRAUM, ABSTELLRAUM, INNENFLUR Stabparkett
in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG
ausgenommen in Top 7, 11, 15, 18, 19, 22, 26, 30

in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG
ausgenommen in Top 1, 6, 14, 15, 23, 24, 32, 33, 41, 42

Fabrikat: Weitzer Parkett, Stab
Oberfläche: Eiche versiegelt
Farbe: Eiche Kaschmir Klassik S, matt lackiert

Dielenparkett
in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG
sowie in Top 7, 11, 15, 18, 19, 22, 26, 30

in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG
sowie in Top 1, 6, 14, 15, 23, 24, 32, 33, 41, 42

Fabrikat: Weitzer Parkett, Diele
Oberfläche: Eiche versiegelt
Farbe: Eiche Kaschmir lebhaft

WÄNDE UND DECKEN ALLGEMEIN Wände & Decken mit Innendispersion gespachtelt & gemalt,
Farbe: RAL 9016 Weiß;
WÄNDE BAD & WC ALLGEMEIN Im Bereich von Spritzwasser (Badewanne, Waschbecken, und
Dusche) Wände bis Zargenoberkante verflies. Bei Waschbecken
Wände bis auf ca. 1,20m verflies, darüber Kristallglasspiegel bis
ca. OK 2,10m. Bei der Rückwand vom WC wird die Wand bis ca.
1,20m verflies.
SPIEGEL IM BAD Kristallglasspiegel bei Waschbecken, tlw. fliesenbündig
eingepasst und fest verklebt;

FLIESEN WÄNDE & BÖDEN BAD/WC in der Nordbergstr. 7: im ZG – 9.OG
in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG

Fabrikat: Marazzi Stream
Oberfläche: Fliesen
Farbe: MOUW (Beige)

in der Nordbergstr. 7: im 10. – 11.OG
in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG

Fabrikat: Marazzi Stream
Oberfläche: Fliesen
Farbe: MOU9 (Weiß)

HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

BEHEIZUNG WOHNUNGEN Einzelraumregelung mit digitalem Raumthermostat, Fabrikat
Danfoss Icon, in den Wohnräumen, Zimmern und im Bad;
HANDTUCHHEIZKÖRPER Elektrischer Handtuchheizkörper als Zusatzheizung;
VERTEILER Weißer Metallverteilerschrank; Fabrikat Danfoss
VERBRAUCHSZÄHLUNG Top-weise getrennt, Funkzähler;
HEIZUNG

KALT-/ BRAUCHWASSER Die Verbrauchserfassung erfolgt je Wohneinheit mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung durch den Energiecontractor.

KÜHLUNG AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

**TEMPERIERUNG ALLE
WOHNUNGEN** Temperierung über Fußboden (Fernkälte); Regelung über Einzelraumregelung mit digitalem Raumthermostat, Fabrikat Danfoss Icon, in den Wohnräumen, Zimmern **und im Bad;**

**ZUSÄTZLICHE TEMPERIERUNG
NORDBERGSTR. 7: IM 9. – 11.OG** Zusätzlich zur Fußboden-Temperierung sind Fancoils (Fernkälte) in allen Aufenthaltsräumen inkl. abgehängten Decken zur Leitungsführung, wo erforderlich, vorgesehen; Regelung der Fancoils mittels Infrarotfernbedienungen;

NORDBERGSTR. 9: IM 6. – 7.OG

**VERBRAUCHSERFASSUNG
KÜHLUNG** Top-weise getrennt, Funkzähler;

Kommentiert [RA1]: Gilt noch zu klären

SANITÄRINSTALLATION

KÜCHE

Aufputz Installationen oder tlw. in der Vorsatzschale ohne Geräte. Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler über Abwäsche mit Spindelventil, ohne Eckventile vorgerichtet.

BAD/DUSCHE

Sanitärreinrichtungsgegenstände gemäß Verkaufsplan;

WASCHTISCH

1 Stk. Waschtisch aus Sanitärkeramik, weiß;
Fabrikat: LAUFEN Living City, 600x460 mm bzw. 500x460mm;

WASCHTISCH-ARMATUR

in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG:
in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG:
Einhand – Einloch Waschtischbatterie, Chrom;
Fabrikat: KLUDI Bozz;

in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG:
in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG:
Einhand – Einloch Waschtischbatterie, Chrom;
Fabrikat: Axor Starck/180;

Kommentiert [RA2]: Bei Miete zu ändern

BADEWANNE (nur wenn für die Wohnung vorgesehen)

1 Stk. Einbaubadewanne sanitärweiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur;

in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG:
Fabrikat: KALDEWEI Puro, 1800x800 mm;

in der Nordbergstr. 9: im ZG – 1.OG:
Fabrikat: Alva Forte, 1700x750 mm oder 1800x800mm, je nach Größe des Badezimmers

in der Nordbergstr. 9: im 2 – 5.OG:
Fabrikat: KALDEWEI Puro, 1700x750 mm oder 1800x800mm, je nach Größe des Badezimmers

in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG:
1 Stk. Einbaubadewanne sanitärweiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur;
Fabrikat: KALDEWEI Puro Duo, 1800x800 mm;

in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG:
Fabrikat: KALDEWEI Puro Duo, 1700x750 mm;

BADEWANNEN-ARMATUR Einhand-Wannen-Batterie verchromt;
Fabrikat: KLUDI Bozz;

BADEWANNEN-BRAUSESET Brauseset für Badewanne inkl. Punkt-Halterung, Farbe Chrom;
Fabrikat: Nova Fonte Puristic 1S;

DUSCHE (nur wenn für die Wohnung vorgesehen)
Dusche Bodeneben gefliest mit Spritzschutz aus Glas, transparent;

DUSCHSÄULE in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG:
in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG:
Brausethermostat und Brausesystem mit Tellerkopf- und Handbrause, Chrom;
Fabrikat: KLUDI Logo;

in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG:
in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG:
Brausethermostat und Brausesystem mit Tellerkopf- und Handbrause, Chrom;
Fabrikat: Grohe Euphoria XXL310;

WASCHMASCHINENANSCHLUSS 1 Stk. Waschmaschinenanschluss (Geräteschrägsitzventil) pro Wohnung (Kaltwasser), Chrom;
Fabrikat: Schell Comfort
1 Stk. Steckdose
1 Stk. Abfluss
Fabrikat: Hutterer & Lechner HL400

WC

WANDKLOSETT in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG:
in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG:
1 Stk. Klosett wandhängend, Flachspüler, Sanitärkeramik weiß,
WC- Sitz und Deckel in Sanitärweiß;
Fabrikat: LAUFEN Pro, ca. 560x360 mm;

in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG:
in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG:
1 Stk. Klosett wandhängend, Flachspüler, Sanitärkeramik weiß,
WC- Sitz und Deckel in Sanitärweiß;
Fabrikat: Duravit Darling New

WC-BETÄTIGUNGSPLATTE in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG:
in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG:
Drückerplatte mit 2-Mengen Spültechnik in sanitärweiß;
Fabrikat: Geberit Sigma 20;

in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG:
in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG:
Drückerplatte mit 2-Mengen Spültechnik in sanitärweiß;
Fabrikat: Geberit Sigma 30;

WASCHTISCH 1 Stk. Handwaschbecken, Sanitärkeramik weiß, mit Kalt- u.
Warmwasseranschluss;
Fabrikat: LAUFEN Living City, ca. 450x380 mm oder Ideal Standard
Extra 450x250mm

ARMATUR in der Nordbergstr. 7: im ZG – 8.OG:
in der Nordbergstr. 9: im ZG – 5.OG:
1 Stk. Einhand – Einloch Waschtischbatterie, Chrom;
Fabrikat: KLUDI Bozz;

in der Nordbergstr. 7: im 9. – 11.OG:
in der Nordbergstr. 9: im 6. – 7.OG:
1 Stk. Einhand – Einloch Waschtischbatterie, Chrom;
Fabrikat: Axor Starck/210

LÜFTUNG

ABLUFTE BAD 1 Unterputzabluftventilator, Weiß;
2-stufig mit hygrostatischer Steuerung;
Betriebslüftung über Feuchtesteuerung und Nachlaufrelais;
Fabrikat: Wernig Silent Eco;

ABLUFTE WC 1 Unterputzabluftventilator mit Nachlaufrelais über Schalter;
Fabrikat: Wernig Silent Eco;

ABLUFTE AR SOFERN 1 Unterputzabluftventilator mit Schalter
WASCHMASCHINENANSCHLUSS Fabrikat: Wernig Silent Eco; Betriebslüftung über
Feuchtesteuerung und Nachlaufrelais

ELEKTROINSTALLATIONEN

SCHALTERPROGRAMME	Schalter, Steckdosen, TV-Anschluss, IT-Datendose: Fabrikat Gira E2, weiß; Raumthermostat: Fabrikat Danfoss Icon, weiß; Steckdosenhöhe in der Regel ca. 30cm, Arbeitssteckdosenhöhe in den Küchen ca. 110cm, Steckdosenhöhe über den Waschtischen und Handwaschbecken ca. 110cm, Wandauslasshöhe vom Dunstabzug ca. 200cm, Einzelschalterhöhe in der Regel ca. 110cm, Gegensprechanlagehöhe ca. 150cm, Raumthermostat ca. 140cm hoch;
VORRAUM	1 Starkstromverteiler Unterputz, Fabrikat: Schrack 1 IT-Medien-Verteiler Unterputz (mit 230V Steckdose im Verteiler integriert), Fabrikat: Schrack 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster (ab 3 Bedienstellen mit Taster) 11-fach-Steckdose 1x 1-fach Steckdose in Kombination mit IT-Leerdose (Daten) inkl. Blinddeckel + Vorspann 1 Auslass für Gegensprechanlage inkl. Innensprechstelle; 1 Gegensprechanlage mit Video, hörerlos, Fabrikat: Comelit, weiß; 1 Klingeltaster (Gegensprechanlage) vor der Wohnungseingangstüre Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
GANG/FLUR	1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster (ab 3 Bedienstellen mit Taster) 11-fach-Steckdose Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
WOHNZIMMER INKL. ESSBEREICH	2-3 Deckenauslässe für z.B.: Essplatz, Sitzgarnitur; mit Aus-, Wechsel- und/oder Serienschalter 3-4 1-fach Steckdosen 12-fach-Steckdosen in Kombination mit 1x Antennenanschlussdose für Kabel-TV und 2x IT Leerdose inkl. Blinddeckel und Vorspann Außenjalousie mit Funksteuerung 1 Raumthermostat Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
KÜCHE	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass über Arbeitsfläche mit Schalter Steckdosen bei Arbeitsflächen (Höhe ca. 1,10 m), Anzahl je nach Typ 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Anschlussdose E-Herd/400V Außenjalousie mit Funksteuerung, wenn Fenster vorhanden
SCHLAFZIMMER	1 Deckenauslass 2 Wechselschalter für Beleuchtung 3 Einfachsteckdosen Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung 1 Raumthermostat 1 2-fach-Steckdose in Kombination mit 1x Antennenanschlusskabel für Kabel-TV und 1x IT Leerdose inkl. Blinddeckel und Vorspann

	Außenjalousie mit Funksteuerung
KINDER-SCHLAFZIMMER	1 Deckenauslass
	1 Ausschalter für Beleuchtung
	2-3 Einfachsteckdosen
	Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
	1 Raumthermostat
	1 2-fach-Steckdose in Kombination mit 1x Antennenanschlussdose für Kabel-TV und 1x IT Leerdose inkl. Blinddeckel und Vorspann
	Außenjalousie mit Funksteuerung
BAD	1 Deckenauslass
	1 Wandauslass über Waschtisch, 3-polig geschalten
	1 Wippschalter/Doppelschalter (1x Licht Decke, 1x Licht Wand bei Spiegel)
	12-fach-Steckdose Feuchtraum mit Klappdeckel (neben Waschtisch)
	1 Handtuchheizkörper mit 230V Anschlussdose; Direktanschluss wo erforderlich
	1 Potentialausgleich für Badewanne bzw. Dusche, wo techn. erforderlich
	1 Abluftventilator 2-stufig mit Hygrostatsteuerung sowie Steuerung mittels separatem Schalter
WC	1 Deckenauslass
	1 Lichtschalter
	1 Abluftventilator mit Nachlaufrelais
ABSTELLRAUM	1 Deckenauslass
	1 Lichtschalter
	1 Schalter für Lüftung, wo erford.
	11-fach-Steckdose
	1 1-fach-Steckdose für Waschmaschine (falls WM in AR vorgesehen ist)
	1 1-fach-Steckdose für Wäschetrockner (falls WT in AR vorgesehen ist)
	1 Abluftventilator mit Hygrostatsteuerung (falls WM & WT im AR vorgesehen sind); Steuerung analog zum Bad
	Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
SCHRANKRAUM	1 Deckenauslass
	1 Ausschalter
	11-fach-Steckdose
	Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
LOGGIEN / BALKONE / TERRASSEN	1 Wand-/Deckenauslass mit Leuchte
	1 Ausschalter in der Wohnung
	1 Schukosteckdose mit Klappdeckel

AUSSTATTUNG E-VERTEILER 2 x FI Schutzschalter 4 polig 40 A (30 mA Auslösefehlerstrom)
WOHNUNG Type B
2 x Beleuchtungsstromkreise
2 x Steckdosenstromkreise
1 x Stromkreis Steckdosen Küche
1 x Stromkreis Steckdosen Geschirrspüler
1 x Stromkreis Steckdosen Mikrowelle
1 x Stromkreis 3 polig + N E-Herd, Kochfeld
1 x Stromkreis Waschmaschine
1 x Stromkreis Trockner
1 x Stromkreis Wohnungsstation, E-Heizkörper Bad
1 x Stromkreis Sonnenschutz + Schwachstrom-Verteiler
1 x Stromkreis Reserve bzw. für Fancoil, wenn vorhanden

Bei 4-Zimmer-Wohnungen ist jeweils ein zusätzlicher Lichtstromkreis sowie ein zusätzlicher Steckdosenstromkreis vorgesehen.

TELEKOMMUNIKATION

INTERNET A1-TELEKOM Versorgung je Wohneinheit mittels LWL-Kabel (FTTH) bis Medienverteiler mit 10m Überlänge;
INTERNET MAGENTA (UPC) Versorgung je Wohneinheit mittels Antennenkabel, Ausstattung einer TV-Dose je Wohnraum verkabelt bis IT-Verteiler;
INTERNET WIEN ENERGIE (BLITZNET) Versorgung je Wohneinheit mittels LWL-Kabel (FTTH) bis Medienverteiler mit 10m Überlänge;

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE/ÖNORM 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

7. ÄNDERUNGEN AUSSERHALB DES VERTRAGSGEGENSTANDES

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2 Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.:

- bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3% (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör),
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen,
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit,
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.