

THE METROPOLITAN

Bau und Ausstattungsbeschreibung Mieter

Rev. 01
29.04.2021

Revisionsverzeichnis

01	29.04.2021	Finale Version	YS	SG	MW
00	08.04.2021	Vorabzug	YS	SG	MW
Rev.	Datum	Ausgabe, Art der Änderung	Erstellt	Geprüft	Freigegeben

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Projektbeschreibung.....	4
1.1.	Grundsätzliches.....	4
1.2.	Erschliessung / Infrastruktur	4
1.3.	Versorgung	5
1.4.	Entsorgung.....	5
1.5.	Zertifizierung.....	5
1.6.	Baustoffe, Konstruktion und technik	5
2.	Ausstattung Wohnungen.....	7
2.1.	Wohn- und Schlafräume	7
2.2.	Badezimmer.....	10
2.3.	WC.....	15
2.4.	Küche	18
3.	Ausstattung Allgemeinbereiche	23
3.1.	Eingangsbereich / Foyer mit angrenzender Liftlobby.....	23
3.2.	Gänge, Stiegenhäuser, Liftvorbereiche	23
3.3.	Aufzüge	24
3.4.	Fitnessbereich.....	25
3.5.	Coworkingbereich.....	25
3.6.	Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.....	25
3.7.	Müllraum	25
3.8.	Einstellmöglichkeiten im UG.....	25
4.	Ausstattung Allgemeine Aussenanlagen	26
4.1.	Spiel- und sportterrasse / Kinderspielplatz.....	26
4.2.	DACHTerrasse.....	26
4.3.	Fahrradparker	27
5.	Ausstattung Gewerbefläche	28
6.	Allgemeine Hinweise	28

1. ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

1.1. GRUNDSÄTZLICHES

In der Karl-Popper-Straße 5 wird das neue Wohngebäude „The Metropolitan“ in direkter Nähe zum neuen Hauptbahnhof Wien errichtet. Delugan Meissl Associated Architects entwarfen 370 Appartements auf 19 Obergeschossen.

Neben den Wohnungen werden auch Flächen für mieterbezogene Allgemeinutzungen sowie Geschäfts- und Gewerbeflächen entstehen. Die Aufgliederung der Räumlichkeiten ergibt sich wie folgt:

OG1 - OG19	Wohnungen
OG19	Gemeinschaftsterrasse für Mieter
OG2	Coworking-Lounge für Mieter
OG1	Fitnessbereich für Mieter mit angrenzender Außenterrasse
EG	Eingangsfoyer mit Brieffach- und Paketboxsystem, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Müllraum, Gewerbeflächen, Zugang zum Vorplatz (Plaza), Spiel- und Sporttreppe (zur Außenterrasse)
UGs	114 PKW-Stellplätze, mit Tiefgaragenzufahrt über benachbarte Hotelgarage, anmietbare Einlagerungsräume für Mieter, Technik, Fahrradabstellflächen

1.2. ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt barrierefrei über den weitläufigen mit Grüninseln gestalteten Vorplatz (Plaza) in der Karl-Popper-Straße 5.

Der Haupteingang wird von einer Stele gekennzeichnet, in welcher sich das App-basierte Zugangssystem in das Gebäude befindet. Im ebenerdigen Eingangsbereich befinden sich das Brieffach- und Paketboxsystem, sowie eine Leuchtwand, die für Stimmungsbilder verwendet wird. Über die angrenzende Schleuse gelangt man zu den 3 Liften in die Wohngeschosse und in die Untergeschosse.

Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum und Müllraum sind über die bahnseitige Zufahrtsstraße erschlossen und befinden sich ebenfalls auf Erdgeschoßniveau.

Zur Karl-Popper-Straße orientiert, befinden sich zwei voneinander getrennte Gewerbeflächen, welche durch Shops, Ateliers und/oder ein Café genutzt werden könnten.

Im 1. OG wird es bahnseitig ein für Mieter allgemein zugängliches Fitnessstudio und im 2. OG eine Coworking-Lounge geben.

Durch die Nähe zum Hauptbahnhof besteht eine optimale öffentliche Anbindung an das internationale, das nationale und das lokale Verkehrsnetz. Der Individualverkehr wird durch die Anbindung über den „Gürtel“ an die Autobahn A23 und A4 bestens erschlossen. Auch die Anbindung an das in Wien flächendeckende Fahrradwegenetz ist direkt vor der Haustür gegeben.

Unter dem Wohn- und Geschäftshaus befindet sich die Tiefgarage mit 114 KFZ-Stellplätzen, welche angemietet werden können; davon sind 4 KFZ-Stellplätze als Behindertenstellplätze vorgesehen.

Die Zufahrt in die Privatgarage des Wohnhochhauses erfolgt in der Alfred Adler Straße über das benachbarte Hotel mit der entsprechenden Zufahrtsberechtigung via Zutritts-Chips, die auch für den plazaseitigen, ebenerdigen Haupteingang genutzt werden können.

Insgesamt stehen den Mietern in den beiden Untergeschossen, dem Fahrradraum und im Außenbereich vor dem Fahrradraum 580 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

1.3. VERSORGUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Wien Energie. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Wiener Wasserwerke. Jede Wohnung verfügt über je einen Warm- und Kaltwasserzähler. Die Wohnungszähler für Heizung und Kühlung, Elektro und Fernwärme sind allgemein zugänglich positioniert.

1.4. ENTSORGUNG

Regenwässer werden über eine Versickerungsanlage abgeführt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßen-Mischwasserkanalsystem. Die Müllentsorgung erfolgt über den zur Bahntrasse ausgerichteten Müllraum mit Containern für Restmüll, Altpapier, Biomüll, Plastik und Metall.

1.5. ZERTIFIZIERUNG

Die klima:aktiv Zertifizierung „Level Silber“ wird für das Gebäude angestrebt.

1.6. BAUSTOFFE, KONSTRUKTION UND TECHNIK

Wände und Decken:

Die tragenden Bauteile werden aus Stahlbeton und aus Beton-Fertigteilen ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden als Stahlbetonwände mit Vorsatzschale lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis ausgeführt. Die Trennwände in den Wohnungen aus 1- oder 2-fach beplankten Trockenbauwänden. Die 2-fach beplankten Wände sind bei den Schiebetüren und bei den E-Verteilern neben den Wohnungseingangstüren erforderlich.

Fassade:

Vollwärmeschutz mit hellem Reibputz und Profilierung an den Stirnseiten. In der Erdgeschosszone und vor dem Fitness- und Coworkingbereich wird eine verglaste Pfosten-Riegelfassade ausgeführt.

Dach:

Flachdach mit extensiver Begrünung.

Fußbodenheizung /-kühlung /-temperierung:

Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung /-kühlung ausgestattet, welche im Frühling und Herbst im System umgeschaltet wird und in den Wohnungen den Wechsel von Heizen auf Kühlen ermöglicht. Die Regelung erfolgt über das Raumthermostat des Referenzraumes in der Wohnung. In den Badezimmern ist die Kühlung via Fußboden grundsätzlich deaktiviert. In der Übergangszeit steht der zusätzlich vorgesehene Elektro-Heizkörper für die Heizung zur Verfügung.

Brandschutz:

Das gesamte Gebäude ist mit Volsprinklerung versehen mit sichtbaren, verchromten Sprinklerköpfen in allen Gebäudeteilen, inkl. Wohnungen. Die Montage von Deckenleuchten etc. (Leuchtengröße, Abstand) dürfen die Wirkung der Volsprinklerung in keiner Weise beeinflussen.

Lifte:

2 Personenlifte und 1 Feuerwehrlift, welche jeweils das 19. OG mit dem 2. UG verbinden. Die Ausstattung der Liftkabinen erfolgt mit einem raumhohen Spiegel auf der Kabinenrückwand und seitlichen Glasverkleidungen mit einem Handlauf aus Holz.

Außenanlagen:

Die Freiflächen um das Gebäude sind öffentlich zugänglich und sind mit dem angrenzenden Hotel durch einen einheitlichen Pflasterbelag und aufeinander abgestimmte Grüninseln verbunden. In den Grüninseln befinden sich mehrstämmige Solitärbaume, Gräser und blühende Stauden, die das ganze Jahr hindurch für einen stimmigen Farbwechsel sorgen.

Spiel- und Sportterrasse mit Frei- und Aktivtreppe:

Der großzügige Freiraum mit EPDM-Belag und großzügiger Sandfläche ist vom Gebäudeinneren und über die Frei- und Aktivtreppe erschlossen. Ein mit Seilen aufgespanntes Spielgerät und entsprechende Bodenmarkierungen bieten auf der Terrasse, der Freitreppe und dem angrenzenden Außenbereich im EG einen flexibel nutzbaren Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereich.

Zutritt:


Zutrittssystem der Fa. Kone für schlüssellosen Hauszutritt via Handyapp-Steuerung oder Zutrittschips und automatischen Aufzugsruf in die Wohnetage.

2. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

2.1. WOHN- UND SCHLAFRÄUME

Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt in Bereichen ohne Abhangdecke ca. 2,58 m.

Boden	<p>Stabparkett, Eiche Kaschmir natur, Oberfläche matt versiegelt, weiße Kubusleiste als Sockelabschluss</p> 
Wände	Gespachtelt (Klasse Q2), gestrichen mit Innendispersionsanstrich, weiß
Decken	Gespachtelt, gestrichen mit Innendispersionsanstrich, weiß
Beleuchtung Wohnraum	<p>2 - 3 Deckenauslässe im Wohn- und Essbereich und der Wohnküche.</p> <p>In den bahnseitigen ca. 44m² - Wohnungen sind im Bereich der Essplätze auf Grund der Vollsprinklerung Wandauslässe vorgesehen.</p>
Beleuchtung Schlafräum	2 Deckenauslässe In den bahnseitigen ca. 44m ² - Wohnungen sind im Schlafbereich auf Grund der Vollsprinklerung Wandauslässe vorgesehen.
Beleuchtung Vorraum	Wand- und / oder Deckenauslass gemäß der Vorgabe der Architektur und der Vollsprinklerung
Fenster, Fenstertüren	Holz-Alufenster, Lärche natur mit grauer Alu-Deckschale auf der Außenseite, 3-fach Verglasung, Objektbeschläge Edelstahl
Sonnenschutz Südseite	<p>Südseitige Wohnungen: Motorbetriebene außenliegende Screens der Fa. Hella mit elektrischer Steuerung via Taster pro Raum.</p> <p>Sektionsweise Steuerung mittels Windwächtern an der Fassade. Wartungs-Zugang zu den 6 Stk. Windwächtern über die rechten Eck-Wohnungen an der Karl-Popper-Straße in den Geschossen OG5, OG12 und OG17.</p>
Sonnenschutz, Nordseite	Mit Vorhangschienen
Vorhangschienen	Weißer Aufputz-Vorhangschienen für mieterseitigen, innenliegenden Sonnen-/ Blendschutz vor allen Fenstern und Fenstertüren

Eingangstüre	weiße, furnierte Vollbautüre Holz von Dana, Doppelfalz, in Stahlzarge, Widerstandsklasse 3, mit Sicherheitszylinder von EVVA, Türschließer, Türdrücker innen/Türknauf außen aus Edelstahl mit Langschild Türspion
Innentüren	Weiße Röhrenspan-Drehtür mit Falz, Stahlzarge, weiß, Türdrücker: Edelstahl mit Rundrosette mit Schloss; WC-Beschlag in WC und Bad In der Wand verlaufende Schiebetür, 1-flügelig, Röhrenspantür, weiß, mit Muschelgriff aus Edelstahl, ohne Schloss, gemäß Vermarktungsplan
Fassadenlüftung	Die Belüftung der Wohn- bzw. Schlafräume erfolgt über Lüftungselemente in der Fassade.
Raumthermostat	Produkt Uponor Base Raumfühler 
Rauchmelder	Basic (GS536) mit mieterseitigem Batterietausch 

2.1.1 Elektroinstallationen

Die Ausstattung des Gebäudes erfolgt mit Lichtschaltern und Steckdosen der Linie Deltaline von Siemens.

Anzahl Schalter, Steckdosen und TV-Auslässe:.



Schalter	Ein-/Ausschalter in allen Räumen
Reinigungssteckdose	unterhalb des Lichtschalters im Vorraum und im Schlafraum
Steckdosen	Doppel-/ Einfachsteckdosen in jedem Raum






TV-Anlage	<p>Fixe Verkabelung für Magenta und A1 ist in sämtlichen Wohnzimmern vorgesehen Leerverrohrung für weitere Medienanschlüsse in Schlafzimmern</p> <p>Für die Aufhängung eines TV-Geräts im Bereich vor dem Schiebetürkasten sind Dübel mit einer Länge von maximal 20mm zulässig.</p>
-----------	--

2.2. BADEZIMMER

Entsprechend dem technischen Erfordernis sind in manchen Vorräumen, Bädern und WCs abgehängte Decken ausgeführt. In diesen Bereichen ergibt sich eine Raumhöhe von ca. 2,30 m.

Boden	<p>Fußbodenheizung, Feinsteinzeug 60/30 cm, Fabrikat Floor Gres, Typ Industrial, Farbe ivory</p> 
Wände	<p>Feinsteinzeug 60/30 cm, Fabrikat Lasselsberger, Typ Color One, Farbe weiß Verfliesung raumhoch im Bereich der Dusche und im Spritzwasserbereich mit weißem Fliesenabschlussprofil. Restliche Wandflächen mit nasswischbeständigem Innendispersionsanstrich, weiß.</p> 
Sockel	Sockelleisten entsprechend der Verfliesung
Decken	Innendispersionsanstrich auf Gipskarton (abgehängte Decke nach Erfordernis) oder Beton, weiß, mit Revisionsöffnungen gemäß technischem Erfordernis.

Beleuchtung, Elektro	<p>LED Deckendownlight IZAR, 15W, Fabrikat SML,</p>  <p>Feuchtraumsteckdose</p>
Spiegelschrank	<p>Beleuchteter Spiegelschrank mit Glaseinlegefach und Steckdose, Fabrikat Holter, Typ Concept+50</p> 
Lüftung	<p>Die Be- und Entlüftung im Badezimmer und in dem Abstellraum mit Waschmaschine in der großen Wohnung erfolgt über Abluftventilatoren über Dach. Die Zuluft strömt über den Türunterschnitt nach.</p> <p>Abluftelement in Bad und Abstellraum:</p>  <p>Bedienung: Das Ventil ist ständig zum Teil geöffnet (=Grundlast). Bei Betätigung des Lichtschalters oder Ansprechen des Hygrostates öffnet das Ventil ganz (=Betriebslüftung) und verharrt solange in dieser Stellung bis das Licht wieder abgeschaltet wird bzw. die Luftfeuchtigkeit wieder unter den eingestellten Wert am Hygrostat fällt</p>

2.2.1 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: Laufen Pro S, 600 x 465 mm



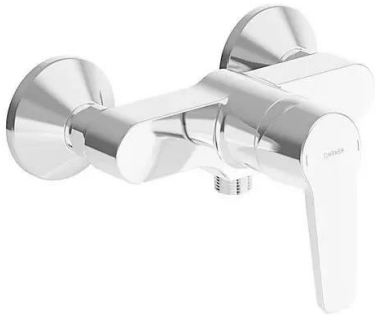
Waschtischarmatur: Einhebelmischer-Einlochbatterie, Fabrikat Hansa, Hansapolo XL, Höhe 15,7cm



Dusche: Stahl-Emaildusche 120 x 80cm, Fabrikat Kaldewei, Cayonoplan, mit weißem Ablaufdeckel



Armaturen: Einhand-Brausenbatterie Fabrikat Hansa, Hansapolo, chrom



Wandstangengarnitur, Fabrikat Hansa, Hansabasicjet, inkl. Handbrause, und Brauseschlauch, Duschstrahl entspannend







Duschtrennwand: fix verbaute und nicht zu entfernende Glastrennwand, mit Abschlussprofil oben und unten

Handtuchheizkörper: Elektro-Badheizkörper, Fabrikat Bemm, Typ Ares EK:
Breite 58cm oder 48 cm / Höhe 111, gemäß Vermarktungsplan



2.3. WC

Boden	<p>Fußbodenheizung, Feinsteinzeug 60/30 cm, Fabrikat Floor Gres, Typ Industrial, Farbe ivory</p> 
Wände	<p>Feinsteinzeug 60/30 cm, Fabrikat Lasselsberger, Typ Color One, Farbe weiß Verfliesung im Bereich der Dusche und den angrenzenden Wandflächen raumhoch Abschluss mit weißem Fliesenabschlussprofil. Restliche Wandflächen mit nasswischbeständigem Innendispersionsanstrich, weiß.</p> 
Sockel	Sockelleisten entsprechend der Verfliesung
Decken	Innendispersionsanstrich auf Gipskarton (abgehängte Decke nach Erfordernis) oder Beton, weiß, mit Revisionsöffnungen gemäß technischem Erfordernis.
Beleuchtung	<p>LED Deckendownlight IZAR, 10W, Fabrikat SML,</p> 

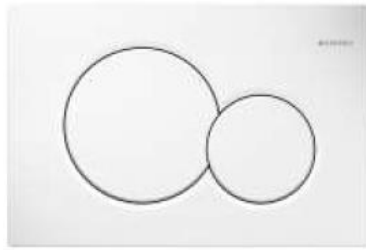
Spiegel	Spiegel über dem Handwaschbecken, geklebt.
Lüftung	<p>Die Be- und Entlüftung der WCs erfolgt über Abluftventilatoren über Dach. Die Zuluft strömt über den Türunterschnitt nach.</p> <p>Abluftelement im WC:</p>  <p>Das Ventil ist ständig zum Teil geöffnet (=Grundlast). Bei Betätigung des Lichtschalters öffnet das Ventil ganz (=Betriebslüftung) und verharrt solange in dieser Stellung bis das Licht wieder abgeschaltet wird und die voreingestellte Zeit am eingebauten Relais verstrichen ist.</p>

2.3.1 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

WC: Spülrandloses Wandhängemodell Tiefspüler Laufen Pro, inkl. Softclose-Sitzbrett Laufen Pro „Slim“ und -Deckel, weiß,



WC-Betätigung: Fabrikat Geberit Sigma, weiß



Handwaschbecken: Laufen Pro S, 360 x 250 mm



Waschtischarmatur: Einhebelmischer-Einlochbatterie, Fabrikat Hansa, Hansapolo, Höhe 13,6cm



2.4. KÜCHE

Tischlerküche, Fronten weiß hochglanz, mit Edelstahlgriffen und dunkler Compaktarbeitsplatte, Stärke 1,2cm:

- Rechteckige Edelstahlspüle, 40 x 40 cm, von unten geklebt



- Einhebelmischer, verchromt



- Einbau-Backofen, Fabrikat AEG, aus Edelstahl



- Ceranfeld mit Bräter- und Zweikreiszone, Fabrikat AEG



- Einbau-Geschirrspüler mit Airdry und Besteckkorb, Fabrikat AEG



- Kühlschrank, Fabrikat AEG



- oder Kühl-Gefrier-Kombination gemäß Vermarktungsplan.



- Einbau-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter



- oder frei hängende Dunstabzugshaube gemäß Vermarktungsplan.



- Vollauszug mit Abfallsammler, 2-Teilig



- Unterschrank, wahlweise für den Einbau einer mieterseitigen Waschmaschine oder als zusätzlicher Stauraum vorbereitet; in den großen Wohnungen ist ein separater Waschmaschinenanschluss im eigenen Abstellraum vorgesehen
- LED-Beleuchtung unter den Oberschränken
- 3 Arbeitssteckdosen

2.4.1 Balkone Wohnungen

Boden und Entwässerung	Bodenfläche beschichtet mit Verdunstungsrinne;
Geländer	<p>Verzinktes Flachstahlgeländer mit vertikalen Sprossen in Überhöhe ausgeführt, um die nachträgliche barrierefreie Nutzung und Befahrbarkeit mittels mieterseitigem Gitterrost zu ermöglichen.</p> <p>Das nachträgliche Anbringen von Bekleidungen an das Geländer ist nur mit Materialien der Klassifizierung A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 zulässig.</p> <p>Teilweise Betonfertigteile als Geländer Abschlüsse, wobei diese weder mechanisch belastet (kein Aufhängen von Blumenkästen etc.) noch angebohrt werden dürfen etc.</p>

3. AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

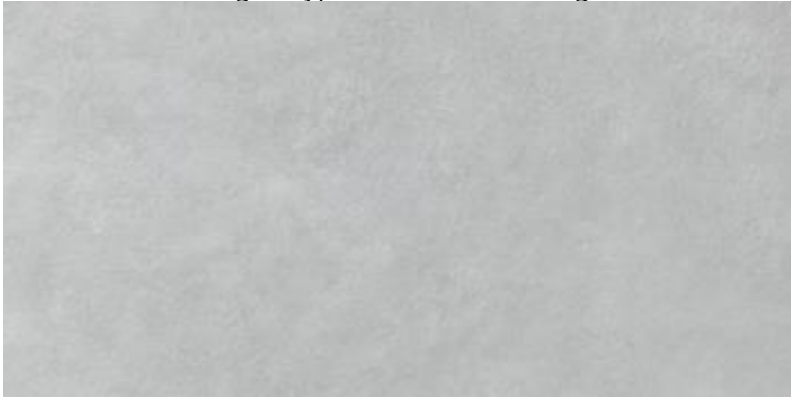
3.1. EINGANGSBEREICH / FOYER MIT ANGRENZENDER LIFTLOBBY


Der hochwertig ausgestatteter Foyerbereich wird mit vollverglaster Fassade und raumhoher, den Raum dominierender LED-Leuchtwand, welche je nach Tages- und Jahreszeit oder individuell bespielt werden kann, als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Foyers, ausgestattet.

Boden	Estrich geschliffen, grau
Wand	Wechsel aus Rohbeton und beschichteter anthrazitfarbiger Metallverkleidung der Wände
Portal und Fassade	Pfostenriegelfassade, grau, mit Sonnenschutzglas und großzügigem Portal und angrenzender Stele vor dem Eingang mit kontaktlosem Zugangsleser, Kamera und Pin-Eingabefeld, etc.
Decke	Streckmetalldecke mit dimmbaren Beleuchtungskörpern, je nach gewünschter Stimmung bei Events
Paket- und Brieffachanlage	374 Briefkästen und diverse elektrisch öffnende Paketboxen in einem optisch abgetrennten Seitenbereich des Foyers für alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

3.2. GÄNGE, STIEGENHÄUSER, LIFTVORBEREICHE

Die Wohnungsgänge werden durch regelmäßigen Nischen, in denen die Zugänge zu den Wohnungen sitzen, unterbrochen und mit teilweise natürlicher und / oder künstlicher Beleuchtung belichtet.

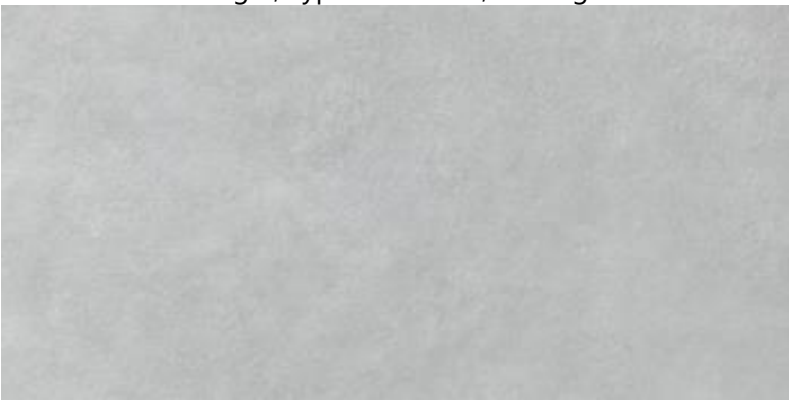
Boden Gänge	Feinsteinzeug 60/30 cm, Fabrikat Lasselsberger, Typ Rako Cloud, Farbe grau 
Wände	Dispersionsanstrich, weiß
Decken	Dispersionsanstrich, weiß
Beleuchtung	Anbauleuchten Fabrikat SML, Produkt Iris

	
Türen Aufzugsvorplatz	Alu-Glasportale

Die Verkleidung des außenliegenden Fluchttiegenhauses erfolgt in Streckmetall.

3.3. AUFZÜGE

Die Wohnungen werden über drei Aufzüge vom 2. Untergeschoss in das 19. Obergeschoss erschlossen.

Boden	Feinsteinzeug 60/30 cm, Fabrikat Lasselsberger, Typ Rako Cloud, Farbe grau 
Wand	Rückseitiger kabinenhoher Spiegel, beidseitige graue Verglasung, einseitiger Holzhandlauf
Decke	Edelstahl gebürstet mit integrierter Beleuchtung
Aufzugportal	Edelstahl gebürstet
Anzeigedisplay mit Bedientableau	Barrierefrei bedienbar mit Infodisplay der Hausverwaltung und Meldungen auf das Mobiltelefon

3.4. FITNESSBEREICH

Großzügiger Fitnessbereich mit Technogymgeräten mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 m mit Sichtbeziehung zum Hauptbahnhof und direktem Ausgang auf die angrenzende Spiel- und Sportterrasse.

Boden	Linoleum, Fabrikat Tarkett, Serie Etrusco, Farbe gelb
Wand	gespachtelt, mit Innendispersionsanstrich gemalt, weiß;
TGA-Installationen	Heizung und Kühlung, welche bei geöffneten Fenstern automatisch abschalten Bodendosen mit Medienverkabelung Magenta Abgehängte Beleuchtungsschienen mit Spots
Sanitärbereich	2 Nasszellen mit gemeinsamen Vorraum, Ausstattung gem. Mieterwohnungen

3.5. COWORKINGBEREICH

Großzügiger Coworkingbereich mit einer Raumhöhe von ca. 4,82 m mit Sichtbeziehung zum Hauptbahnhof und auf die Spiel- und Sportterrasse.

Boden	
Wand	gespachtelt, mit Innendispersionsanstrich gemalt, weiß;
TGA-Installationen	Heizung und Kühlung mit Fancoils, welche bei geöffneten Fenstern automatisch abschalten Bodendosen
Sanitärbereich	

3.6. KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM

Im Erdgeschoss befindet sich ein Kinderwagen- sowie ein Fahrradabstellraum, welcher mit einer Toolbox für die schnelle Fahrradreparatur ausgestattet ist. Insgesamt stehen im Fahrradraum 256 Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Der Boden ist beschichtet. ; die Wände sind gespachtelt und mit weißem Innendispersionsanstrich versehen.

Des Weiteren zählen ein Anschluss für Kaltwasser sowie ein Ablauf zur Ausstattung.

3.7. MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich ebenfalls im Erdgeschoß und ist von außen begehbar. Der Fußboden wird beschichtet.

Des Weiteren zählen ein Anschluss für Kaltwasser sowie ein Ablauf zur Ausstattung.

3.8. EINSTELLMÖGLICHKEITEN IM UG

Die Einstellmöglichkeiten, welche von den Bewohnern mietet werden können, befinden sich in den beiden Untergeschossen und sind aus einem Keller-Trennwandsystem aus Alu inkl. abschließbarer Tür gefertigt. Die Einlagerungsräume sind in unterschiedlicher Größe verfügbar, teilweise mit der Lagermöglichkeit von 1-2 Fahrrädern, teilweise auch E-Bikes.

Insgesamt stehen den Mietern 108 Einlagerungsräume mit insgesamt 202 Fahrradabstellplätzen in 2 Etagen zur Verfügung.

4. AUSSTATTUNG ALLGEMEINE AUSSENANLAGEN

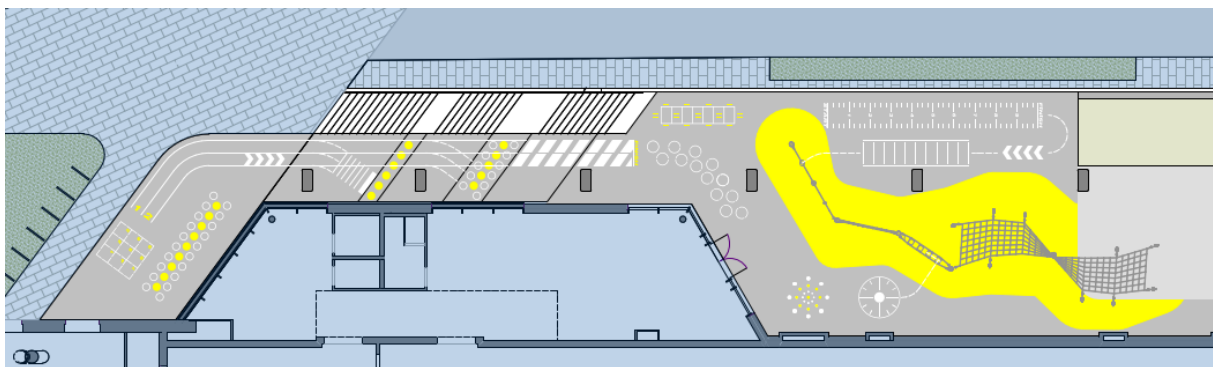
Die Außenraumgestaltung erfolgt mit bepflanzten Grüninseln, welche auf Grund der ergonomischen und verbreiterten Form auch zum Verweilen einladen.

Die Grüninseln werden mit allgemeiner Außenbeleuchtung und Akzentbeleuchtung akzentuiert.

Die Bepflanzung der Grüninseln erfolgt mit mehrstämmigen Bäumen, Gräsern und ganzjährig blühenden Stauden.

4.1. SPIEL- UND SPORTTERRASSE / KINDERSPIELPLATZ

Boden	EPDM-Belag in grau und gelb mit diversen Spiel- und Sportmarkierungen, Sandfläche, Begrünungen und Betonplattenweg gemäß Erfordernis.
Brüstung	Betonbrüstung mit eingebauter indirekter Beleuchtung
Außentreppe und -rampe	Großzügige Freitreppe mit Sport-, Spiel- und Verweilmöglichkeiten
Spielgerät	Individuell designtes Sport- und Spielgerät in gelb mit Seilen, Netzen und Scheiben mit unterschiedlichen Anforderungen und Fallhöhen.



4.2. DACHTERRASSE

Die Dachterrasse mit angrenzenden Nasszellen und Abstellraum steht den Mietern zur freien Nutzung zur Verfügung.

Boden	Die Dachterrasse wird mit grauen rechteckigen Betonplatten ausgeführt; Bei den angrenzenden Balkonen ist die Bodenfläche beschichtet.
Geländer	Verzinktes Flachstahlgeländer mit vertikalen Sprossen. Das nachträgliche Anbringen von Bekleidungen an das Geländer ist nur mit Materialien der Klassifizierung A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 zulässig. Teilweise Betonfertigteile als Geländer Abschlüsse, wobei diese weder mechanisch belastet (kein Aufhängen von Blumenkästen etc.) noch angebohrt werden dürfen etc.
Entwässerung	Entwässerung mittels Gully

4.3. FAHRRADPARKER

Insgesamt stehen im Außenbereich um das Gebäude 122 Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung.

5. AUSSTATTUNG GEWERBEFLÄCHE

Die im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeflächen werden als Edelrohbau an den Kunden übergeben, welcher so ein hohes Maß an Flexibilität betreffend der Gestaltung des Innenraumes bewahrt.

Die Anlieferung zu den Gewerbeeinheiten erfolgt über die bahnseitige Zufahrtsstraße.

Edelrohbau:

Boden	Estrich, roh
Decke	Betondecke, roh
Wände	Betonwände, roh
Fassade und Zugang	Pfosten-Riegelfassade mit Sonnenschutzglas und 1,5flügeligem Eingangsportal
Werbestele	Werbestele im Außenbereich zwischen Grüninsel und Straße mit Leuchtkästen, von beiden Fahrrichtungen sichtbar
Nassgruppen	Anschlüsse für Frisch- und Abwasser werden vorgehalten
Lüftung / Heizung / Kühlung	Lüftungsanlage mit Gesamt- Zu- und Abluft mit 3-fachem Luftwechsel mit Abluftführung über Erdgeschoss. Es kann keine Vollküche vorgesehen werden. Lüftung für die Nasszellen in den 3 möglichen Gewerbebereichen ist vorgesehen. Die MSR für die Lüftungsgeräte ist inkludiert: Mit dem Raumbediengerät ist die Betriebsart Ein-Aus Auto (Zeitprogramm) möglich. Für die Drehzahl des Ventilator ist die Stufe 1_Stufe-2 und Stufe -3 vorhanden und dient zum erhöhen bzw. reduzieren der Luftmenge für den jeweiligen Lüftungsabschnitt. Das Einstellen der gewünschten Raumtemperatur ist mittels +/- Wahltaste und die Anzeige von Heizen und Kühlung am Bediengerät vorhanden.
Klimatisierung Kühlung / Heizung	Vorhaltungen für mieterseitige Fan Coils zum Heizen und Kühlen.
Wasser	Wasseranschlüsse sind vorgerichtet, Warmwasserbereitung erfolgt über mieterseitige Untertisch-Speicher
Zähler	3 Reserveplätze für Elektro-Zähler im UG1 2 Zähler für Wasser in den beiden Gewerbeflächen, jeweils bei Eintritt in die Gewerbefläche Zähler für Heizung u. Kühlung werden errichtet.
Beleuchtung, Sicherheit	Die Sprinkler, Notbeleuchtung, Fluchtwegezeichen und Rauchmelder etc. werden für den Edelrohbau ausgeführt. Diese Einrichtungen sind im mieterseitigen Vollausbau entsprechend zu ergänzen.

6. ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde mit Stand 29.04.2021 erstellt. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.