

**Bau- und
Ausstattungsbeschreibung
Gewerbeflächen
Siebenbrunnen 21.
Siebenbrunnengasse 21, 1050 Wien**



Stand 19.01.2022 – Vorabzug

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG	3
1.1	Grundsätzliches	3
1.1.1	Haus & Stiegen Nummern:.....	3
1.2	Erschließung / Infrastruktur	3
1.3	Versorgung	4
1.4	Entsorgung	4
2	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	5
2.1	Baustoffe und Konstruktion	5
2.1.1	Fundamente	5
2.1.2	Wände und Stützen	5
2.1.3	Decken	5
2.1.4	Dächer	5
2.2	Allgemeinbereiche	5
2.2.1	Gänge / Stiegenhäuser	5
2.2.2	Aufzug	6
2.2.3	Müllraum	6
2.2.4	Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze	6
2.2.5	Kinderspielplatz und Freifläche	6
2.2.6	Tiefgarage	7
2.2.7	Fitnessraum	7
2.2.8	Kellerabteile.....	7
2.3	Gewerbeflächen	8
2.3.1	Allgemein.....	8
2.3.2	Wände	8
2.3.3	Wandbeläge	8
2.3.4	Decken und Raumhöhen	8
2.3.5	Fußböden	9
2.3.6	Türen	9
2.3.7	Fenster und Fenstertüren.....	9
2.3.8	Haustechnik	10
2.3.9	Elektro	11
2.3.10	Schließanlage	11
2.4	Allgemeine Hinweise	11

1 Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Grundsätzliches

Das Areal besteht aus vier Bestandsgebäuden (Bauteil A,B,C und D) die ehemals als Teil der Altman Textilfabriken errichtet und gewerblich genutzt wurden. Die Bauteile stammen aus unterschiedlichen Epochen und wurden zum Teil als Mauerwerksbau und zum Teil als Stahlbetonskelettbau zwischen 1912 und 1950 errichtet. Die bestehende Garage wurde 1997 errichtet.

Der an der Siebenbrunnengasse orientierte bzw. gelegene Bestandsbauteil A = Stiege 1 und 2, wird generalsaniert und umgebaut. Die Baulücke zwischen diesem Bauteil A und dem westlich angrenzenden Nachbargebäude wird mit neuen Bauteil L = Stiege 3 geschlossen. Der hinter Bauteil A liegende Bauteil B = Stiege 4, wird gänzlich abgebrochen ein neues Wohnhaus errichtet. Die bebaute Fläche vom neuen Bauteil B ist geringer, wodurch ein weiterer, ruhiger Hof mit Kleinkinderspielplatz geschaffen wird. Der anschließende Bestandsbauteil C = Stiege 5, ein ehemaliges Fabriks- und später Bürogebäude, wird ebenfalls generalsaniert und in Wohnungen umgebaut. Das Dachgeschoss von Bauteil C wird komplett abgebrochen und durch ein neues Dach ersetzt. Dieses neue Dach ist 45° aufgeklappt und mit großzügigen Gaupen versehen.

Der an der Stolberggasse gelegene Bauteil D (nicht Teil der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft) wird gewerblich weitergeführt.

Der derzeitige Ladehof im Bereich von Bauteil A-D wird teilweise aufgelassen und zu einem teilbegrünten Wohnhof umgestaltet. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten und wird durch Neupflanzungen erweitert.

Die Studios befanden sich Bauteil C, Stiege 5.

1.1.1 Haus & Stiegen Nummern:

Bauteil A:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 1 und 2
Bauteil L:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 3
Bauteil B:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 4
Bauteil C:	Siebenbrunnengasse 21 / Stiege 5

Nicht Teil der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft:

Bauteil D:	Stolberggasse 26 / Bestandsgebäude Büro
------------	---

1.2 Erschließung / Infrastruktur

Der neu entstehende Wohnhof wird vom bestehenden Zugang von der Siebenbrunnengasse aus erschlossen. Die Stiegen 1-5 werden getrennt und barrierefrei von diesem Wohnhof erschlossen. Die Stiegen 3 und 4 verfügen über je ein neu errichtetes Stiegenhaus. Die Stiegen 1 und 2 verfügen über bestehende Stiegenhäuser, mit je einem bestehenden Direktzugang von der Siebenbrunnengasse und je einem neu errichteten Rampenzugang vom Wohnhof. Die Stiege 5 verfügt über ein neu errichtetes Stiegenhaus im Bestandsobjekt.

Die bestehende Einfahrt in die Tiefgarage, welche sich entlang des Innenhofs erstreckt, befindet sich in der Siebenbrunnengasse. Die Ausfahrt befindet sich im Hof Richtung Stolberggasse und führt unmittelbar durch die bestehende Durchfahrt in Bauteil D auf die Stolberggasse. Diese Durchfahrt dient auch als Feuerwehrausfahrt, deren Einfahrt neben der Garageneinfahrt Siebenbrunnengasse unter Stiege 3 liegt.

Die gewerbliche Ladetätigkeiten im neuen Wohnhof wird stark reduziert, da für den weiterhin gewerblich genutzten Bauteil D eine neuer Ladehof östlich von Bauteil D errichtet wurde. Zufahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr bleibt bestehen. Für Nutzer ist in Abstimmung mit der Hausverwaltung, z.B. für Umzug oder

vereinzelte Lieferungen, die Nutzung eingeschränkt möglich. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Einfahrt in der Siebenbrunnengasse und Ausfahrt in die Stolberggasse.

1.3 Versorgung

Heizung:	Als Wärmeenergiequelle dient der bestehende Fernwärmeanschluss der Fernwärme Wien. Ausgehend von der bestehenden Zentrale in Stiege 1 werden die einzelnen Bauteile versorgt. In der Stiege 4 gibt es noch eine weitere Heizunterzentrale
Warmwasser:	Zentrale Warmwasserbereitung / Fernwärme
Trinkwasser:	Öffentliches Trinkwassernetz Stadt Wien
Kühlung:	Wohnungen in den Dachgeschossen werden standardmäßig mit Kühlung über eine Multisplitanlage versorgt. Die Außeneinheiten dazu befinden sich am jeweiligen Dach der Gebäude. Alle Wohnungen, Büro und Gewerbeflächen werden mit einer Temperierung durch eine Change Over Lösung in der Fußbodenheizung versorgt. Dazu wird eine Kältemaschine im UG der Stiege 5 und ein Rückkühler am Dach der Stiege 5 positioniert. Zusätzliche Kühlung für Büros und Gewerbe Stiege 1+2 und Stiege 4, EG, ausgelegt für üblichen Bürobetrieb, steht bei Bedarf zur Verfügung.
Strom:	Versorgung mit elektrischer Energie vom öffentlichen Netz. Bestehender Traforaum im Untergeschoss der in Stiege 1. Von dort Verteilung über Niederspannungshauptverteilung bis hin zu den individuellen Wohnungsverteilern.

1.4 Entsorgung

Die im Objekt anfallenden Schmutzwässer der Stiegen 1-5 werden in Richtung Siebenbrunnengasse entwässert. Die anfallenden Regenwässer von Dachflächen werden über das bestehende Regenwassernetz in den öffentlichen Grundkanal geleitet. Die Entwässerung der Balkone und Terrassen erfolgt über außenliegende Falleitungen. Die Einbindung in den bestehenden Hängekanal bzw. Grundkanal erfolgt über Regensinkkästen. Pro Fassade werden die Regenfalleitungen zusammengeführt und gesammelt in den Straßenkanal eingeleitet. Die anfallenden Regenwässer der Innenhöfe werden über die bestehende Sammelleitung an der Garagendecke gesammelt. Die Müllentsorgung erfolgt über leicht erreichbare Müllräume im Erdgeschoss bei Stiege 2 und Stiege 5.

2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2.1 Baustoffe und Konstruktion

2.1.1 Fundamente

Die Dimensionierung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen.

Stiege 1 und 2	Bestandsfundamente
Stiege 3	Bestandsfundamente
Stiege 4	Stahlbeton Bodenplatte, Streifenfundamente und Pfahlgrundierung
Stiege 5	Bestandsfundamente und neue Stahlbeton Bodenplatte und Streifenfundamente

2.1.2 Wände und Stützen

Stiege 1 und 2	Bestandsziegelmauerwerk mit außenliegendem Vollwärmeschutz
Stiege 3	Stahlbetonwände mit außenliegendem Vollwärmeschutz
Stiege 4	Stahlbetonwände mit außenliegendem Vollwärmeschutz
Stiege 5	Bestandsziegelmauerwerk und Bestandsstahlbetonstützen mit außenliegendem Vollwärmeschutz. Bestehende Stahlbetonstützenreihen im Gangbereich. Neue Leichtbauaußenwände ab dem 5.OG

2.1.3 Decken

Stiege 1 und 2	Bestehendes Ziegelgewölbe im Eingangsbereich im EG. Bestehende Ziegeldecken (Rößelerdecke) im 1.OG - 2.OG. 3.OG und tw. 4.OG bestehende Rippendecke. Neue Stahlbeton Decken tw. im 4.+ 5.OG. Bestehende Deckenauswechslungen werden abgebrochen und durch neue Stahlbetondecken ersetzt.
Stiege 3	Stahlbetondecken
Stiege 4	Stahlbetondecken
Stiege 5	Bestehende Stahlbetonrippendecke in den Geschoßen EG bis 4.OG. Neue Stahlbetontrapezblechdecke im 5.OG.

2.1.4 Dächer

Stiege 1 und 2	Bestehendes Dach wird abgebrochen und durch neues hinterlüftetes Dach ersetzt. Die Dachdeckung wird an den Bestand angepasst.
Stiege 3	Neues hinterlüftetes Blechdach
Stiege 4	Neues Flachdach bekiest.
Stiege 5	Bestehendes Dach wird abgebrochen und durch neues hinterlüftetes Blechdach ersetzt.

2.2 Allgemeinbereiche

2.2.1 Gänge / Stiegenhäuser

- Stiegen 1 und 2: Die Böden der Stiegen und Gänge sind Bestand, erweiterte Gänge und neue Gangflächen werden mit Feinsteinzeug ausgestattet. Die Wände und Decken (ggfs. abgehängte Decken) sind gestrichen mit Dispersionsfarbe gemäß dem architektonischen Konzept.
- Stiegen 3, 4 und 5: Die Böden der Stiegen und Gänge werden mit Feinsteinzeug ausgestattet. Die Wände und Decken (ggfs. abgehängte Decken) sind gestrichen mit Dispersionsfarbe gemäß dem architektonischen Konzept.

2.2.2 Aufzug

Alle Bauteile werden mit neuen Aufzügen Fabrikat Schindler oder gleichwertig ausgestattet.

Stiege 1:	1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen
Stiege 2:	1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen
Stiege 3:	1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen
Stiege 4:	1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen
Stiege 5:	1 Personenaufzug, Nennlast 680 kg/ 9 Personen
	1 Feuerwehraufzug, Nennlast 1000 kg/ 13 Personen
Garagenlift bei Stiege 5:	1 Personenaufzug, Nennlast 630 kg/ 8 Personen

2.2.3 Müllraum

Es werden neue Müllräume errichtet.

Stiege 1 und 2: Der Müllraum ist vom Hof zugänglich. Die Stiege 4 und Stiege 3 sind ebenfalls diesem Müllraum zugeteilt. Die Entleerung erfolgt über den Hof.

Stiege 5: Der Müllraum für Stiege 5 befindet sich im Halbgesschoss auf Hofniveau und ist vom Hof begehbar. Die Entleerung erfolgt über den Hof.

Boden: Gussasphalt

Wände & Decke:

Die neuen Stahlbetonwände werden gespachtelt und gemalt. Bestandswände werden instandgesetzt und gestrichen. Die Decken stellen sich als Bestandsziegeldecke bzw. als Betonuntersichten, teilweise gedämmt, dar. An den Wänden wird ein Prallschutz in entsprechender Höhe angebracht. Weiters wird ein Wasseranschluss ausgeführt.

2.2.4 Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze

Es stehen insgesamt 3 ebenerdige Einstellräume für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen zur Verfügung. Diese sind auf die Stiegen 1, 2 und 5 aufgeteilt. Zusätzlich werden überdachte Fahrradabstellflächen hergestellt. Diese können im Bedarfsfall auch von Besuchern genutzt werden.

Boden: Gussasphalt

Wände & Decke: Bestandsdecken und Wände instandgesetzt und gestrichen in Farbe Weiß.

2.2.5 Kinderspielplatz und Freifläche

Der Freiraumentwurf wird laut landschaftsplanerischem Gestaltungskonzept umgesetzt. Die bestehenden Oberflächen und Entwässerungseinrichtungen bleiben erhalten und werden saniert bzw. wiederhergestellt. Die ergänzenden Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigen die

bestehenden Topografien, Einbauten und Vegetationsstrukturen und werden ergänzend hinzugefügt. Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität werden geschaffen, gleichzeitig bleibt die Funktion zur Erschließung, Ladetätigkeit und als Feuerwehrezufahrt gewährleistet.

Der Kleinkinderspielplatz wird im geschützten und beschatteten Innenhof hinter Bauteil B positioniert.

Der bestehende Kinder- und Jugendspielplatz im Zentapark sowie der exklusiv für die Wohnungseigentümergeinschaft nutzbare Naschgarten sind von der Wohnhausanlage aus über den Durchgang in die Stolberggasse bei Bauteil D erreichbar.

2.2.6 Tiefgarage

Die bestehende, von der Siebenbrunnengasse befahrene, dreigeschossige Tiefgarage im Hof (Hofgarage) bleibt erhalten. Die bestehende Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt durch den Bauteil D in die Stolberggasse.

Es existieren drei bestehende Fluchstiegenhäuser unter Stiege 3, bei Stiege 5 und bei Bauteil D. Bei Stiege 3 wird das bestehende Stiegenhaus in den Neubau integriert.

Das 1.- 3. Untergeschoss ist durch den Aufzug auf der Stiege 3 erschlossen.

Das 1. und 2. Untergeschoss ist durch einen Aufzug vor der Stiege 5 erschlossen.

Die KFZ_Stellplätze haben zumindest eine Größe 230/500.

Die Motorradstellplätze haben eine Größe von 115/230.

Die Garagentore sind bestehende Rolltore. Die Bedienung erfolgt über Schüsselschalter und / oder Funkfernbedienung.

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Alle Sicherheitseinrichtungen sind gemäß Behördenauflage lt. Bestand errichtet.

2.2.7 Fitnessraum

Der Fitnessraum befindet sich im Erdgeschoß bei Stiege 4 und ist mit hochwertigen Trainingsgeräten (Fabrikat TECHNOGYM oder gleichwertig) sowie Umkleiden, Duschen und Toiletten ausgestattet.

Boden: Linoleum, zB. Forbo Novilon oder gleichwertig

Wände & Decke: Stahlbetondecken und Stahlbetonwände bzw. innen Gipskartonwände gestrichen in Farbe Weiß.

2.2.8 Kellerabteile

Sämtlichen Wohnungen und einzelnen Büros ist jeweils ein versperrbares Kellerabteil im Untergeschoss des jeweiligen Hauses zugeordnet. Die Kellerabteile von Stiege 3 befinden sich im Untergeschoss von Stiege 2. Der Bereich der Kellerabteile wird natürlich belüftet. Die einzelnen Kellerabteile weisen hochwertige, versperrbare Verschlüsse aus Metall verzinkt auf und bieten einen Sichtschutz bis ca. 2 m Höhe. Die Türen sind mit sperrbaren Vorhangschlössern ausgestattet.

Boden: teilweise Bestandsboden, teilweise Estrich oder Stahlbeton versiegelt.

Wände & Decke: Verzinkte Metalltrennwände in geschlossener Ausführung bis 2 m Höhe, darüber Gittersystem bis Deckenunterkante.

Decken - Stahlbetondecken bzw. Bestandsdecken teilweise gedämmt.

Außenwände der Einlagerungsräume in Stiege 1, 2 und 5 wurden so gut wie möglich trockengelegt. Es ist jedoch aufgrund allfälliger aufsteigender Grundfeuchtigkeit mit einer Restfeuchte und entsprechend eingeschränkter Nutzbarkeit der Einlagerungsräume, insbesondere was die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Lagerguts (zB. Papier) betrifft, zu rechnen.

In manchen Kellerabteilen wird die Raumhöhe durch deckengeführte Leitungen partiell eingeschränkt.

2.3 Gewerbeflächen

2.3.1 Allgemein

Die Ausführung der beschriebenen Qualitäten und Beistellung der bezeichneten Einrichtungsgegenstände erfolgt jeweils entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept.

2.3.2 Wände

Außenwände:

Stiege 1 und 2: Bestandsziegelwand verputzt und gestrichen mit Dispersion weiß.

Stiege 4: Stahlbetonwände gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß.

Trennwände: Gipskartonständerwand gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß und in Stiege 1 und 2 Bestandsziegelmauerwerk verputzt und gestrichen mit Dispersion weiß, sowie in Stiege 4 Stahlbetonwände gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß. Schallschutzdämmmaß und Brandschutz nach Behördenanforderung.

Innenwände: Gipskartonständerwand gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß.

2.3.3 Wandbeläge

Sanitärgruppen:

Waschraum: In den Waschräumen sind alle Wände im Bereich vom Waschbecken bis zu einer Höhe von Oberkante Türstock verflies. Vor dem Waschbecken wird ein Wandspiegel ebenbündig mit den Fliesen ausgeführt.

Feinsteinzeug, unglasiert, Format 30x60cm.

Leitprodukt: SAIME Morestone, Oberfläche matt, Farbe „sand“ oder gleichwertig.

WC: Im WC wird die Wand hinter dem WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verflies. Die restlichen Wände sind mit einer nasswischbeständigen Innendispersion in Weiß versehen. Die Sockelleisten sind aus Feinsteinzeug mit einer Höhe von ca. 8 cm.

Feinsteinzeug, unglasiert, Format 30x60cm.

Leitprodukt: SAIME Morestone, Oberfläche matt, Farbe „sand“ oder gleichwertig.

2.3.4 Decken und Raumhöhen

Gipskarton Abhangdecken in Stiege 1 und 2 und 4 unter den Bestandsdecken, gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß.

Gipskarton Abhangdecken gespachtelt und gestrichen mit Dispersion weiß in Waschräumen und WCs.

Raumhöhen:

Allgemein: In manchen Bereichen müssen Leitungen im Deckenbereich verzogen werden. In den Fällen, wo das nicht in der abgehängten Decke erfolgen kann, müssen Potterien hergestellt werden. Die Potterien unterschreiten die unten angeführte Mindesthöhe.

Raumhöhe Stiege 1 und 2 Aufenthaltsräume: mindestens 2,90m

Raumhöhe Waschraum, WC, Teeküche: mindestens 2,50m

Raumhöhe Stiege 4 Aufenthaltsräume mindestens 3,28m in Top 4.01 und mind. 3,50m in Top 4.02.
Raumhöhe Waschraum, WC, Teeküche, Vorraum: mindestens 2,80m.

2.3.5 Fußböden

Grundaufbau:

Neuer Bodenbelag auf Heizestrich, Trittschalldämmung und Leichtschüttung auf Bestandsdecken bzw. auf neuen Stahlbetondecken.

Aufenthaltsraum:

2-Schicht-Parkett mit ca. 3,6mm Nuttschicht, mehrfach abschleifbar, für Fußbodenheizung geeignet, lackiert, matt.

Leitprodukt: Weitzer Parkett / WP 450 Farbe: Eiche ruhig, pro active+ oder gleichwertig

Sockelleiste: zugehörige Schweizerleiste

Sanitärräume:

Feinsteinzeug, Format 30x60cm;

Leitprodukt: SAIME Morestone, Oberfläche matt, Farbe „sand“.

2.3.6 Türen

Eingangstüren:

Die Eingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchschutz der Widerstandsklasse RC3 und sind gemäß Brandschutzkonzept in der Stiege 4 mit einem Freilauftürschließer mit Anschluss an die Brandmeldeanlage ausgestattet. Zylinderschloss gemäß Zentralschließplan mit Mehrfachverriegelung, Doppelfalzzarge.

Die Türblätter (Durchgangslichte 90/210 cm) werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen hergestellt.

Türblatt: Stärke ca. 62mm, gefälzt, Spezialeinlage, Oberfläche Schichtstoff ähnlich RAL9010 (reinweiß), Kanten Hartholzeinleimer oder verdeckt liegendem Anleimer. Absenkichtung durchgängig

Türzarge: Stahlzarge, grundiert & lackiert matt RAL9010 (reinweiß)

Brandschutz: EI²30-C (Freilauftürschließer)

Schallschutz: RW \geq 42dB

Einbruchhemmung: RC3

Leitprodukt Türblatt: Dana Modell Strategie oder gleichwertig

Leitprodukt Drückergarnitur: Südmetall Sicura Ronny oder gleichwertig

Leitprodukt Freilauftürschließer: Geze TS 5000 EFS oder gleichwertig

Innentüren:

Türblatt: Röhrenspan, Stärke ca. 42mm, stumpf, Oberfläche lackiert matt RAL9010 (reinweiß)

Türzarge: Holzumfassungszarge, lackiert matt RAL9010 (reinweiß).

Leitprodukt Türblatt: Dana Strategie oder gleichwertig

Leitprodukte Drückergarnitur: Türdrücker: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl.

Türdrücker WC: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl.

Schlüsselrosette: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl, geclipst. Schlüsselrosette WC: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl, geclipst

2.3.7 Fenster und Fenstertüren

Stiege 1 und 2 Seite Siebenbrunnengasse und Lichthof:

Bestehende Holzfenster mit bestehender Zweifachverglasung werden saniert. Dichtungen neu, Fensterbänke innen neu, Fensterbleche außen neu. Beschichtung außen neu und innen nach technischer Notwendigkeit erneuert.

Stiege 1 und 2 Seite Innenhof:

Neue Holzfenster weiß beschichtet mit 2 Scheiben Isolierglas optisch den bestehenden Holzfenstern angepasst.

Stiege 4:

Neue Kunststofffenster mit Alu Deckschale mit 3 Scheiben Isolierverglasung

Für alle Fenster und Fenstertüren Leitprodukt Oliven: Südmetall Sicura Ronny, Edelstahl oder gleichwertig.

2.3.8 Haustechnik

Allgemein

Heizung: Fußbodenheizung in der gesamten Gewerbefläche. Die Versorgung erfolgt über Steigschächte im Gangbereich. Fußbodenheizungsverteiler werden in den Vorräumen, im Gang oder im WC situiert. Wärmemengenzähler gemäß den Vorgaben der Fernwärme Wien zur Bestimmung der Heizenergie in Zäblerschränken befinden sich im Gangbereich in den Steigschächten.

Warmwasser: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen hauseigenen Technikraum mit einem Speicherlade- und Zirkulationssystem.

Lüftung: Abluftventilatoren in innenliegenden Nassräumen.

Kühlung: Wohnungen in den Dachgeschossen werden standardmäßig mit Kühlung über eine Multisplitanlage versorgt. Die Außeneinheiten dazu befinden sich am jeweiligen Dach der Gebäude. Alle Wohnungen, Büro und Gewerbeflächen werden mit einer Temperierung durch eine Change Over Lösung in der Fußbodenheizung versorgt. Diese ist jeweils bedienbar über das Raumbedienelement der jeweiligen Einheit. Dazu wird eine Kältemaschine im UG der Stiege 5 und ein Rückkühler am Dach der Stiege 5 positioniert. Die Umschaltung zwischen Heizbetrieb und Kühlbetrieb erfolgt zentral in Abstimmung mit dem Facility Management. Zusätzliche Kühlung für Büros und Gewerbe Stiege 1+2 und Stiege 4, EG, ausgelegt für üblichen Bürobetrieb, steht bei Bedarf zur Verfügung.

Ausstattung Waschraum

Waschtisch (laut Grundriss):

Wandhängend, Keramik weiß, mit Einhandmischer & Siphon verchromt.

Leitprodukt Waschtisch: Geberit Renova Plan unterbaufähig oder gleichwertig (ohne Unterbau).

Leitprodukt Einhandmischer: Kludi Diana Top, verchromt, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur oder gleichwertig.

Leitprodukt Siphon: Diana verchromt oder gleichwertig.

Ausstattung WC

WC

WC, wandhängend, Keramik weiß, mit Sitz & Deckel. Spülkasten verdeckte Installation.

Leitprodukt WC: WC Geberit Renovaplan Tiefspüler oder gleichwertig.

Leitprodukt WC-Sitz und Deckel: Geberit Renovaplan, weiß oder gleichwertig.

Bestätigungsplatte für UP-Spülkasten: Geberit Sigma 01 weiß oder gleichwertig.

Lüfter:

Unterputzlüfter Wand- oder Deckeneinbau 1 stufig, geschaltet mit Licht und Nachlaufrelais.

Leitprodukt Wernig Silent Eco

Ausstattung Teeküche

Wasseranschluss und Geschirrspüleranschluss.

2.3.9 Elektro

Allgemein

1 Verteiler (Unterputz dreireihig) im Vorraum, Gang, oder WC. Medienverteiler im Vorraum, Gang oder WC.

Leitprodukt Schalterprogramm: Schrack Visio, Farbe Reinweiß oder gleichwertig. Für sämtliche Steckdosen, Schalter, etc.

Leitprodukt Videogegensprechanlage: SKS oder gleichwertig

TV Anschluss und Datenanbindung: Für die Verkabelung seitens Magenta und A1 wird in eine Leerverrohrung für einen TV-Anschluss vorgesehen. A1 Telekom/Glasfaser wird bis in den Medienverteiler im Vorraum geführt.

Ausstattung Gewerbeflächen

3 - 6 Schuckosteckdosen 2fach je nach Grundriss

3 -4 Leerverrohrung für Datenverkabelung im Bereich der Doppelsteckdosen je nach Grundriss

Pendelleuchten: Bei Büronutzung Lichtstärke auf Tischhöhe min. 500 Lux

Leitprodukt: Light Line Littlebit Linse LED Lichtbandleuchte

Ausstattung Teeküche

1 Deckenauslass

1 Wandauslass über Arbeitsfläche

1 Serienschalter für Deckenlicht und Arbeitsplatzbeleuchtung

1 Schuckosteckdose Kühlschrank

1 Schuckosteckdose 2-fach über Arbeitsfläche

1 Schuckosteckdose Geschirrspüler

1 Schuckosteckdose Mikrowelle

1 Kochplatte 5polig 400V/16A

1 Schuckosteckdose Umluftdunstabzugshaube

Ausstattung Sanitärbereiche

je Raum 1 Deckenleuchte

Bewegungsmelder

1 Schuckosteckdose 2fach im Waschraum

Ventilatoranschlüsse und Ventilatoren in erforderlicher Anzahl

2.3.10 Schließanlage

Schlüssel-Schließsystem, Leitprodukt Dormakaba quattro plus oder gleichwertig.

Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zum Öffnen der Garagentore geliefert.

2.4 Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Sofern in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wahl-/Alternativpositionen angeführt sind, hat die

Verkäuferin ein diesbezügliches Wahlrecht.

Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung, welche in dieser Bau- und Ausstattungsgeschreibung nicht ausdrücklich enthalten ist, ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Vor Möblierung sind jedenfalls Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung, insbesondere bei den beschriebenen Produkten sowie der m²-Angaben, sind zulässig und stellen keine Wertminderung dar. Da es sich um die Sanierung eines Altbaus handelt, ist allfällig aufgrund örtlicher unvorhergesehener Gegebenheiten eine von der Bau- und Ausstattungsgeschreibung abweichende Ausführung notwendig.

VORABZUG