



## SELECTION Apartments

### BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Arsenalstrasse 12-16 | 1100 Wien

#### ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

##### Lage und Charakteristik

Beim Projekt AM BELVEDERE handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit insgesamt fünf Türmen (Gebäude H1 + H2, Nutzung als Hotel sowie W1-W3 als Wohngebäude) welcher am Quartier Belvedere, direkt neben dem Schweizergarten errichtet wird. Für die Planung federführend verantwortlich war RENZO PIANO Building Workshop in Kooperation mit NMPB Architekten ZT GmbH. Die Gebäude sind im Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss miteinander verbunden und verfügen über eine zusammenhängende Gartenlandschaft im 2. Obergeschoss.

Die Besonderheit des Projektes besteht darin, dass die Gebäude vom Straßenniveau aus gesehen erst ab dem dritten bis fünften Obergeschoss für Wohnzwecke genutzt werden und, dass sich die Kulturlandschaft des Schweizergartens im entstandenen Luftraum fortsetzt. Dadurch wurde in der Gartenebene, indem lediglich die Kernzonen sowie die Stützen zur Lastableitung nach unten geführt werden, ein Luftraum zwischen Garten und Häusern von bis zu 12 Meter erzeugt.

Die Zugänge zu den Wohntürmen erfolgen über die Arsenalstrasse. Je Wohnhaus gibt es einen großzügigen Windfang in dem die Postkastenanlage situiert wird. Nachgelagert befindet sich die Lobby mit den beiden Liften sowie den Zugängen zu den Nebenräumen.

#### 1. NUTZUNGSÜBERSICHT

##### Wohnungen

346 freifinanzierte Eigentumswohnungen in drei Baukörpern, davon 23 SELECTION Apartments  
Arsenalstrasse 12, kurz W1, mit 17 Obergeschossen und 93 Wohnungen,  
Arsenalstrasse 14, kurz W2, mit 18 Obergeschossen und 133 Wohnungen,  
Arsenalstrasse 16, kurz W3, mit 19 Obergeschossen und 120 Wohnungen.

##### Stellplätze

Die Einfahrt zur Garage, welche auch vom Hotel genutzt wird, befindet sich in der Alfred Adler Strasse, die Ausfahrt in der Arsenalstrasse zwischen den Wohnhäusern W1 und W2. Insgesamt werden 99 PKW-Stellplätze sowie 29 Motorradstellplätze im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss errichtet. Davon sind fünf PKW-Stellplätze behindertengerecht ausgeführt. Auf dem Hotelgrundstück befinden sich zusätzliche 171 Stellplätze die gemietet werden können, davon werden 15 PKW-Stellplätze mit Elektroanschluss für das Beladen von Elektrofahrzeugen und Einzelabrechnung über einen eigenen Stromzähler im 1. Obergeschoss ausgestattet. Im Erdgeschoss werden in der Hotelgarage 16 Stromtankstellen für entgeltliche, temporäre Beladung vorgesehen.

Sowohl bei der Zufahrt als auch bei der Ausfahrt befinden sich automatische Schnelllauftore, die mittels Fernbedienung oder Chipkarte bzw. Induktionsschleife bei der Ausfahrt geöffnet werden können. Die Auf- bzw. Abfahrten in das Ober- und Untergeschoss sind zusätzlich mit einem Tor, ebenfalls fernbedienbar, abgesichert.

**Allgemein** In jedem Haus werden die notwendigen Allgemeinräume wie Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum, Allgemeines WC und die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume in den unteren drei Erschließungs-geschossen situiert.

## 2. KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

**Allgemein** Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen, den gültigen Ö-Normen, sowie den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

**Fundierung** Pfahl-tiefgründung mit Einbindung in die Bodenplatte. Bänder der werden laut ÖVE-Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkante hoch geführt.

**Konstruktion** Die erdberührenden Außenwände werden in Stahlbeton bzw. als Bohrpfähle ausgeführt. Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden, wo erforderlich mit einer Perimeterdämmung laut bauphysikalischer Vorgabe versehen. Gegen eindringendes Wasser wird eine Dichtbeton-Wanne als Abdichtung ausgebildet.

**Geschossdecke** Ortbeton bzw. Halbfertigteile nach statischen Erfordernissen. Die Deckenuntersichten werden malfertig gespachtelt. Wenn technisch erforderlich, werden Gipskartonzwischen-decken und / oder Poterien gem. Verkaufsplan eingebaut.

**Wände** Tragende Wandscheiben bzw. Säulen werden in Stahlbeton ausgeführt, nicht tragende Zwischenwände aus Gipskartonständerwänden, beidseitig (Schachtwände einseitig) doppelt beplankt errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus Gipskartonplatten errichtet. Im Kellergeschoss werden nicht tragende Zwischenwände aus Betonstein-mauerwerk mit Fugenverschluss bzw. Trockenbauwände gespachtelt errichtet.

**Innenputz** Die Betonwände in den Allgemeinbereichen bleiben schalrein unverputzt. Betonwände in repräsentativen Bereichen wie Gängen, Foyer und Vorräumen der Aufzugsanlage (Weg von Garage bis zur Aufzugsanlage inkl. Schleuse) werden gespachtelt und gemalt.

**Fassade** Einschalige Elementfassade mit wärmege-dämmten Aluprofilen und raumhoher, 3-fach verglaster Fixverglasung bzw. Dreh- oder Kippelementen gem. Verkaufsplan oder opaken Fassadenelemente. Davor werden horizontale Zierglieder und vertikale Keramiklisenen nach Vorgaben des architektonischen Gesamtkonzepts montiert. Opake Fassaden-elemente werden als Außenwandkonstruktion gem. Schall- und Wärmeschutz-anforderungen mit einem außenliegenden Paneel ausgeführt.

Fassadenflächen die von der Hauptfassade abgerückt sind werden als Pfosten-Riegelkonstruktion ausgeführt.

**Dach** Im Gartengeschoss kommt eine Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit bituminöser Abdichtung und entsprechendem Wurzelschutz in Umkehr- oder Warmdachausführung, teilweise intensiv begrünt, teilweise befestigte Flächen zur Ausführung.

Nicht begehbare Flachdächer werden mit einer extensiven Begrünung ausgeführt.

### 3. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

#### 3.1 Bodenaufbauten

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetonmassivplattendecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden lt. obiger Beschreibung, werden die Anforderungen der Ö-Norm B 8115 bezüglich Luft und Trittschall der Schallschutzgruppe 2 erfüllt.

In den Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

#### 3.2 Böden

##### Wohnräume

Wohnzimmer, Wohnküchen, Gänge, Vorraum, begehbare Schrankräume und Abstellräume, wenn kein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, erhalten einen Mehrschicht-Fertigparkett als Langdielen (z.B. Scheucher Landhausdielen 182 oder gleichwertiges, Eiche Korsika mit werkseitiger Oberflächenbehandlung, mind. 3,5 mm Nuttschicht, vollflächig geklebt und für Fußbodenheizung geeignet, samt passender Holzsockelleiste. Runde Säulen innerhalb des Wohnungsverbands erhalten eine Sockelleiste aus ca. 5cm hohem Edelstahlblech.

##### Nassräume

Bad, WC und Abstellraum, wenn ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, erhalten Feinsteinzeug bzw. keramischen Fliesenbelag, großformatig (ca. 30x60cm) bzw. partiell eine Verfliesung mit kleineren Formaten z.B. Fa. RAK oder gleichwertiges, orthogonal verlegt.

Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen, Fugenprofile, HT-Anschlüsse, usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Wanddichen werden mit einem pilzresistenten, dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen; Edelstahltreppenschienen beim Übergang Fliesen zu Parkett.

Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug im Spritzwasserbereich der Bäder wird aufgebracht. Bei Boden-/Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet.

#### 3.3 Wände und Decken

##### Bad

Keramischer Fliesenbelag, großformatig (ca. 30x60cm) bzw. partiell eine Verfliesung mit kleineren Formaten z.B. Fa. RAK oder gleichwertiges, im Bereich der Dusche und Badewanne (wenn vorhanden) bis ca. Türzargen-Oberkante, ansonsten partiell gem. Badezimmerplanung verflieset. Oberhalb vom Waschtisch im Bad wird ab einer Höhe von ca. 1,20 m ein großformatiger Spiegel ausgeführt. Die restlichen Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

##### WC

Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesenbelag, großformatig (ca. 30x60cm) Fa. RAK oder gleichwertiges, bis ca. 1,20 m hinter dem Waschbecken und dem WC. Die restliche Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

##### Zimmer

Alle anderen Räume erhalten an den Wänden und Decken einen Dispersionsanstrich.

### 3.4 Türen

---

#### **Wohnungseingangstüre**

Sicherheitseingangstüre in brandhemmender (EI 30) sowie einbruchshemmender (WK 3 bzw. RC3) und schallgedämmter Ausführung (Schalldämmwert mind. 42 dB) Klimakategorie III (KK3), doppelt gefalztes Türblatt 90x220, Vollbautürblatt, Türblattoberfläche beschichtet, dreiteilige Bänder, Riegel-Fallenschloss mit Wechsel und Profilzylinderschloss, ausgeführt als Sicherheitsschloss, mit Türschild und Türspion, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl matt, außenseitig Türknauf, innenseitig Drücker.

Stahl-Doppelfalzzarge werkseitig rostgeschützt und lackiert mit zweifach umlaufender Dichtung.

#### **Innentüren**

Röhrenspantürblatt, generell 80 x 220, mit Holz-Blockzarge, beidseitig beschichtet mit Riegel-Fallenschloss und Bundbartschloss bzw. im Bad und WC mit abstellbarer Falle und Notöffner, Türdrücker mit Rundrosette in Edelstahl matt.

#### **Schiebetüren**

Wenn Schiebetüren im Vertragsplan dargestellt sind, werden diese wand-einfahrend oder vor der Wand laufend hergestellt. Sofern diese im Vertragsplan als Raumteiler zwischen Wohnen- und Schlafzimmer dargestellt ist, wird die Schiebetüre teilweise raumhoch und stumpf auf das Fassadenprofil laufend ausgeführt; ansonsten mit einer Durchgangslichte von 2,20 Metern. Schiebetüren erhalten beidseitig einen Muschelgriff (nicht sperrbar), Oberfläche zu den anderen Beschlägen passend.

### 3.5 Fenster und Fenstertüren

---

Die Fenster und Terrassentürelemente werden in die Alu-Glasfassade (generell 3-fach Verglasung) gem. Verkaufsplan (Drehtüre auf Balkon, Loggia und Terrassen und einen öffenbaren Flügel in den Schlafzimmern) ausgeführt.

Im Fassaden-Randbereich der Betondecke wird eine Ausnehmung für die Montage einer Vorhangschiene eingelassen. Die spätere Montage einer Vorhangschiene obliegt dem Wohnungseigentümer.

### 3.6 Sonnenschutz

---

Die Beschattung wird, gem. bauphysikalischer Berechnung, außenliegend mit E-Antrieb vorgesehen. Bei den Loggien- und Balkonverglasungen kommt kein Sonnenschutz zur Ausführung. Die Ansteuerung erfolgt raumweise; pro Wohnung wird ein zentraler Jalousietaster ausgeführt.

Die Beschattung bekommt einen zentralen (360° Wetter-Überwachungsstation) Windwächter und kann optional mit einer taglichtabhängigen Steuerung ausgerüstet werden.

### 3.7 Elektroausstattung

---

#### **Schalter und Steckdosen**

Schalter- und Steckdosenprogramm reinweiß matt, z.B. Merten M-Smart oder gleichwertiges.

#### **Gegensprechanlage**

Digitale-Videogegensprechanlage im Freien vor dem Windfang, Farb-Videoinnensprechstelle die beim Öffnen auch für ein Zeitfenster die Zugangsportale der Aufzugslobby frei schaltet.

#### **Verteiler**

Jede Wohnung ist mit einem kombinierter Wohnungsverteiler mit beschrifteten

Stromkreisen sowie einem Multimediaverteiler, Situierung im Abstellraum bzw. gem. Verkaufsplan, ausgestattet.

**Smarthome** Die Wohnung wird mit einem intelligenten Hausautomationsystem ausgestattet. Die Basisvariante des Smarthome-Systemes sieht folgende Funktionen vor:

- Steuerung der Heizung und Kühlung
- Steuerung Außenjalousieanlage
- Überwachung Türkontakt inkl. Weiterleitung via E-mail oder SMS
- Spannungsüberwachung
- Fernzugriff auf Hausautomation über Smartphone oder Tablet-PC

### **3.8 Elektroinstallation**

**Wohnungs-  
eingangstüre** Unterputz-Klingeltaster vor der Türe, Eingebauter Magnetkontakt samt Verkabelung zur Alarmanlage.

Über Smarthome und dem Türkontakt wird das Öffnen und Schließen der Tür registriert werden. Eine Alarmweiterleitung an das Smartphone ist dann möglich.

**Vorraum** 1 Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, oder Tastschalter nach Erfordernis  
2 1-fache Steckdosen  
1 Wandapparat Farbvideo-Innensprechstelle  
1 Zentralschalter für Bedienung der Beschattungen  
1 Innen-Alarmanlagenbedienteil  
Automatische Brandmelder gem. Behördenauflage

**Gang** 1 (bis 2) Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel- oder Tastschalter nach Erfordernis  
1 Reinigungssteckdose  
Rauchwarnmelder gem. Behördenauflage, bei Wohnungen mit Wohnungsfahrten wird dieser mit der Brandmeldeanlage verbunden.

**Wohn-Esszimmer** 2 Deckenauslässe mit einer Leerverrohrung zu einem zusätzlichen Deckenauslass mit Aus-, bzw. Wechselschalter, nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)  
1 3-fache Steckdose  
3 2-fache Steckdosen  
2 Multimedia-Leerdosen, eine davon mit UPC – Anschlussdose vorverkabelt  
Rauchwarnmelder gem. OIB 2 bzw. TRVB 122S

**Küche** 1 Deckenauslass samt Ausschalter  
1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende (ungeschaltet)  
2 2-fache Steckdosen bei Arbeitsfläche  
1 2-fache Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)  
1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Anschlussdose E-Herd  
Rauchwarnmelder gem. OIB 2 bzw. TRVB 122S

**Schlafzimmer** 1 Deckenauslass samt Ausschalter an der Wand und im Bettbereich  
1 1-fache Steckdose  
3 2-fache Steckdosen  
2 Multimedia-Leerdosen, eine davon mit UPC – Anschlussdose vorverkabelt  
Rauchwarnmelder gem. OIB 2 bzw. TRVB 122S

<b>Zimmer (ab 3 Zimmer)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass samt Ausschalter</li> <li>1 1-fache Steckdose</li> <li>3 2-fache Steckdosen</li> <li>2 Multimedia-Leerdosen, eine davon mit UPC – Anschlussdose vorverkabelt</li> <li>Rauchwarnmelder gem. OIB 2 bzw. TRVB 122S</li> </ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass und 1 Wandauslass über Spiegel (separat geschaltet) mittels Doppelwippschalter</li> <li>2 Feuchtraum-Steckdosen bei Waschtisch</li> <li>1 Doppelsteckdose für die Waschmaschine (bzw. Abstellraum)</li> <li>1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Schalter)</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wand- oder Deckenauslass samt Ausschalter</li> <li>1 Ventilatoranschluß (geschaltet über das Licht mit Nachlaufrelais)</li> <li>1 Unterputzdose neben der Muschel für die spätere Installation eines Dusch-WC-Sitzes</li> </ul>
<b>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass samt Ausschalter</li> <li>1 1-fache Steckdose</li> <li>1 Doppelsteckdose für Waschmaschine (bzw. im Bad)</li> <li>1 Verrohrung für Alarmzentrale gem. Smarthome Ausstattung</li> <li>Mechanische Abluft gem. Pkt. 3.11</li> </ul>
<b>Balkon/Loggia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgangsportal</li> <li>2 Kontrollausschalter innenliegend</li> <li>1 FR-Steckdose</li> </ul>

### 3.9 Sanitärausstattung

<b>Waschtisch</b>	Waschtisch Villeroy & Boch Subway 2.0, Maße ca. 60 x 47 cm, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur, Designsiphon Geberit oder gleichwertiges.
<b>WC Hand- waschbecken</b>	Waschtisch, Villeroy & Boch Subway 2.0, Maße ca. 45 x 37 cm, weiß, unterbaufähig mit Ab- und Überlaufgarnitur, Designsiphon Geberit oder gleichwertiges.
<b>Badewanne / Dusche</b>	Ausstattung gem. Verkaufsplan, Einbaubadewanne von Bette Bettstarlet, Maße ca. 180 x 75 cm, weiß emailliert, Ab- und Überlauf in der Mitte, bodengleiche Dusche, Größe gemäß Wohnungsplan, mit Bodenfliesen belegt und einer Bodenablauffrinne Fa. Geberit CleanLine20. Duschtrennwand, Ausführung gem. Verkaufsplan, oberer Glasabschluss ca. bei Fliesenoberkante in ESG klar oder gleichwertiges.
<b>WC</b>	Tiefspüler-Hänge-WC, Villeroy & Boch Subway 2.0, Maße ca. 56 x 37 cm, mit Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Drückerplatte, inkl. dazu passendem WC-Sitz mit Deckel-Absenkautomatik – SoftClose Funktion oder gleichwertiges.
<b>Armaturen</b>	Verchromte Einhebelmischarmaturen, Hansa Stela beim Waschtisch im Bad und WC, Unterputzarmatur bei den Duschen, Hansa Matrix mit Thermostatregelung, Rainshower Fa. Toto und Handbrause sowie Hansa Hansamatrix Unterputz-Wannenbatterie bei der Badewanne oder gleichwertiges.
<b>Badheizkörper</b>	Sprossen-Handtuchheizkörper, ca. 149 x 60 cm, montiert auf Oberkante ca. 2,00m, mit Direktanschluss an die Wohnungsstation für den Sommerbetrieb.

### 3.10 Heizung / Kühlung und Warmwasser

---

#### Warmwasser

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral je Wohnung mit einem in der Wohnungsstation integrierten Durchlauferhitzer. Der Durchlauferhitzer besteht aus einem Plattenwärmetauscher und Regelventil, durch das die Heizungswassermenge durch die gezapfte Warmwassermenge reguliert wird.

#### Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine Fussbodenheizung entsprechend Ö-Norm, Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

In den Badezimmern wird zusätzlich ein Sprossen- Handtuchheizkörper installiert. Über einen Direktanschluss an die Wohnungsstation ist ein Sommerbetrieb gewährleistet. Die Zuleitungen werden aus der Wand kommend ausgeführt.

#### Regelung Heizung

Die Hauptsteuerung findet in der Wohnungsstation statt. Zusätzlich ist eine Regelung der einzelnen Wohn- und Schlafräume mittels thermischer Zonenventile über Einzel-Raumregler möglich.

#### Wärme- übergabe

Wohnungsstation für Warmwasser und Fussbodenheizung in Wandeinbau-Ausführung. Die Regelung der Fussbodenheizung erfolgt witterungsgeführt über den Hauptregler in der Wohnungsstation sowie raumweise über den vorgesehen Raumtemperaturregler. Zusätzlich ist eine Sicherheitsschaltung integriert, die bei zu hoher Vorlauftemperatur im Fussboden-Heizkreis das Zonenventil schließt und die Pumpe abschaltet.

Im Heizungsanschluss ist ein Wärmemengenzähler, im Trinkwasseranschluss ein Wasserzähler eingebaut. Die Wohnungsstation wird, wenn technisch möglich, über dem WC-Spülkasten situiert.

#### Kühlung

In den Wohnungen werden die Aufenthaltsräume mittels einer oberflächennahen Bauteilaktivierung in der Decke gekühlt. Die erzielbare Kühlleistung beträgt, abhängig von Belegungsgraden im Mittel bei 35 W/m<sup>2</sup> Deckenfläche. Die Belegung der Decke mit Kühlkreisen erfolgt raumweise.

Der Kältezähler wird in der Wohnungsstation untergebracht.

Der Kühlkreisverteiler wird in der abgehängten Decke eingebaut. Die Temperaturregelung der Kühlung erfolgt analog zur Heizungsregelung über den Raumtemperaturregler. Am Kühlkreisverteiler sind thermische Ventile aufgebaut, die je nach Sollwertvorgabe den Kühlwasserdurchfluss verringern bzw. erhöhen. Die Oberflächentemperatur der Decke wird über einen Kondensatwächter überwacht. Bei Gefahr von Kondensatbildung wird der Kühlwasserdurchfluss gestoppt.

### 3.11 Lüftung

---

Mechanische Entlüftung über Unterputzabluftventilator, schallentkoppelt montiert mit Nachlaufrelais im WC bzw. über einen eigenen Schalter im Bad geschaltet. Abstellräume die neben einem WC situiert sind, werden mit dem Abluftventilator vom WC verbunden

und entlüftet, alle restlichen Abstellräume erhalten, sollte ein WM-Anschluss vorhanden sein, einen eigenen Unterputz-abluftventilator.

### 3.12 Sprinkleranlage

---

In allen Räumen mit Ausnahme der Toiletten werden Undercover Sprinkler installiert. Die

Sprinkler und die Verrohrung sind im Beton eingelegt bzw. über einer Gipskartondecke ausgeführt. Die Auslösung der Sprinkler erfolgt über Temperatureinwirkung bei einem Brandfall.

### 3.13 Außenbereiche / Freiflächen

Balkone, Loggien bzw. Terrassen erhalten einen Belag aus Holz oder Kunststein auf Unterkonstruktion (gemäß Bemusterung). Metallgeländer beschichtet, an der Vorderseite mit Glasfüllungen, seitlich wird ein- bzw. beidseitig ein Windschild gem. Architektenpläne ausgebildet.

Die Entwässerung erfolgt durch ein Gefälle in der Betonplatte und Ablaufrohe, wenn notwendig wird zusätzlich ein Notüberlauf ausgebildet.

## 4. ALLGEMEINBEREICHE

<b>Hauszugänge</b>	Der Zugang in die Gebäude erfolgt über die Arsenalstrasse. Über die Windfänge, in denen die Postkastenanlagen situiert sind, gelangt man in das Foyer mit den Aufzügen. Über eine Schleuse sind die Nebenräume wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Waschküche, allgemeines WC etc. zugänglich.
<b>Aufzüge</b>	Jeder Wohnturm erhält zwei behindertengerechte Aufzüge, tw. mit Wohnungsfahrt, die vom 1. Untergeschoss bis in das oberste Wohngeschoss fahren. Die Ausführung erfolgt gemäß Ö-Norm. Jede Kabine ist mit einem Spiegel und den erforderlichen Haltstangen versehen. Der Bodenbelag entspricht dem der Lobby bzw. der Gangbereich in den Wohngeschossen. Die Türen werden als Teleskopschiebetüren ausgeführt, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen.
<b>Gänge vor Wohnungen</b>	Großformatige Feinsteinzeugfliesen samt passender, ca. 5cm hoher, Sockelfliese, Ausleuchtung mit entsprechenden Leuchten und zugehörigen Schalter; die Lichtschaltung erfolgt geschossweise über Bewegungsmelder.
<b>Waschküche und WC</b>	Im Erdgeschoss befindet sich je Haus eine Waschküche die mit je 2 Waschmaschinen und 2 Trocknern ausgestattet ist, sowie ein WC zur allgemeinen Nutzung durch die Käufer. Ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken und Schlauchanschluss, ein Bodenablauf und eine Feuchtraumsteckdose sind vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines elektrischen 5-Liter bzw. 10-Liter Wasserspeichers. Als Bodenbelag werden Feinsteinzeugfliesen mit einem ca. 7cm hohen Sockel ausgeführt.
<b>Garage</b>	<p>Einzelstellplätze mit einer Abmessung von mind. 5,00 x 2,50 m wobei generell eine Durchfahrtshöhe von mind. 2,10 m eingehalten wird. In den Randbereichen der Stellplätze kann die lichte Höhe unterschritten werden.</p> <p>Der Bodenbelag wird mit einer Kunstharzbeschichtung ausgeführt, die Markierung der Stellplätze sowie die Nummerierung erfolgt am Boden. Im Bereich der Stellplätze wird an den Wänden ein ca. 60cm hoher Abgasstreifen vorgesehen, die restlichen Wand- und Deckenflächen werden mit einer wischfesten Halbdispersionsfarbe weiß gebrochen gemalt.</p>



Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über eine Zentralbatterie versorgt. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gem. Behördenauflage ausgeführt.

<b>Kellerabteile</b>	Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden, das mit einer FR-Schukosteckdose ausgestattet ist. Die Anspeisung erfolgt über den Wohnungsverteiler. Die Räume für die Kellerabteile werden mechanisch be- und entlüftet. Die Wände inkl. Türen sind aus Metall oder gleichwertigem. Die Halbzylinder werden in die Zentralschließanlage eingebunden. Stahlbetonwände werden mit einer wischfesten Halbdispersionsfarbe weiß gebrochen gemalt. Die Abteile sind so dimensioniert, dass eine Abstellfläche für zwei Fahrräder (hängend montiert) berücksichtigt wurde.
<b>Kinderwagen- und Fahrrad-abstellraum</b>	Im Erdgeschoss befinden sich die Kinderwagen und Fahrradabstellräume. Der Boden wird mit einer Betonversiegelung versehen, die Wände sind mit wischfester Halbdispersion, weiß gebrochen, gemalt. Der Zylinder ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Beleuchtungskörper werden in ausreichender Anzahl montiert (Aufputzwannenleuchten), Ansteuerung über Bewegungsmelder.
<b>Gemeinschafts-bereich</b>	Der Multifunktionsraum ist im Gartengeschoss (2. OG) von W2 angesiedelt und steht allen Käufern zur Verfügung. Ausführung gem. Architektenpläne, Fassade als Alu-Glasfassade, Bodenbelag im WC und Abstellraum Feinsteinzeug mit Sockelleiste bzw. Linoleum oder Parkett im Aufenthaltsbereich.
<b>Kleinkinder-spielplatz</b>	Je Haus ein Kleinkinderspielplatz im Gartengeschoss, unmittelbar neben den Stiegenhauskernen tw. im überdeckten Bereich. Der Kleinkinderspielplatz ist mit einer Sandkiste, einer Rutsche und zwei Wipptieren ausgestattet. Weiters sind je zwei Sitzbänke vorgesehen.
<b>Kinderspielplatz</b>	Der allgemeine Kinderspielplatz befindet sich im Gartengeschoss zwischen W2 und W3. Die Ausstattung erfolgt lt. Entwurf des Landschaftsplaners.
<b>Haustechnik-räume</b>	Im 1. Untergeschoss werden alle notwendigen Technikräume wie Traforaum samt zugehörigen Nebenräumen, Batterieraum, Sprinklerzentrale und Haustechnikräume untergebracht.
<b>Stiegenhaus</b>	Die Hauptstiegen zwischen den Geschossen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt und erhalten eine Betonversiegelung.
<b>Müllraum</b>	Im Erdgeschoss jeden Hauses befindet sich der Müllsammelraum. Die Wände erhalten in erforderlicher Höhe umlaufenden Rammleisten und der Boden wird mit einer Kunstharzbeschichtung ausgeführt. Die Zylinder der Türe sind in die Zentralsperranlage eingebunden. Ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken und Schlauchanschluss, ein Bodenablauf und eine Feuchtraumsteckdose sind vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines elektrischen 5-Liter Warmwasserspeichers. Die Entlüftung findet statisch über Dach statt.

## 5. AUFSCHLIESSUNG

**Wasserversorgung** Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Stadt Wien.

<b>Abwasserbeseitigung</b>	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Wien.
<b>Regenwasser</b>	Versickerung auf Eigengrund.
<b>Wärme / Kälte</b>	Versorgung durch einen Energielieferanten.
<b>Strom</b>	Anschluss an das Netz der Wien Energie.
<b>TV/Internet</b>	Die Liegenschaft wird durch die Telekom Austria und UPC Telekabel versorgt. Seitens UPC Telekabel wird je Aufenthaltsraum eine TV-Dose versorgt, das Breitbandkabel von der Telekom Austria wird bis in den Medienverteiler gezogen.  Für das spätere Aufstellen einer Sat-Anlage durch die Nutzer wird bereits jetzt die Vorbereitung mittels notwendiger Leerverrohrung hergestellt.

## 6. ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN

<b>Energieausweis</b>	W1: Wärmeschutzklasse „B“, mit einem HWB BGF,RK von ca. 27 bis 30 kWh/m <sup>2</sup> .a W2: Wärmeschutzklasse „B“, mit einem HWB BGF,RK von ca. 27 bis 30 kWh/m <sup>2</sup> .a W3: Wärmeschutzklasse „B“, mit einem HWB BGF,RK von ca. 27 bis 30 kWh/m <sup>2</sup> .a
<b>Elektroanschluss</b>	Die Wohnungen werden über eine liegenschaftseigene Wienstrom-Trafostation versorgt, welche im 1. Untergeschoss des Wohnturmes W1 angeordnet wird.  Ausgehend von dieser Trafostation wird jeder Wohnturm autark über eine Hauptzuleitung versorgt. Die Stromzählung erfolgt etagenweise über ein Zählergerüst im E-Schacht.
<b>Heizungsanlage</b>	Die Wärmeversorgung erfolgt über den zentralen Fernwärmeumformer in der Technikzentrale im 1. UG. Von dort werden die dezentralen Wohnungsstationen versorgt. Die Steuerung der Umformerstation erfolgt zentral in der Technikzentrale.
<b>Regelung Heizung Allgemeinbereiche</b>	Die Vorregelung für die Heizungsversorgung erfolgt bedarfsabhängig, energieeffizient und witterungsgeführt mit einer freiprogrammierbaren DDC Regelung. In der Technikzentrale wird ein Schaltschrank mit Leitzentrale zur Erfassung aller Stör- und Betriebsmeldungen der haustechnischen Anlage installiert.
<b>Kälte</b>	Die Kälteversorgung erfolgt über den zentralen Fernkälteumformer in der Technikzentrale im 1. Untergeschoss. Von der Technikzentrale führen Steigleitungen in den Wohnungschächten zu den dezentralen Kälteverteilern einer jeden Wohnung.
<b>Schließanlage</b>	Zentrale Schließanlage; ein Schlüssel sperrt die Wohnung, den wohnungszugehörige Parteinkeller, den Postkasten, die Hauszugangstüren, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Waschküche, Gemeinschafts-WC und den Gemeinschaftsraum. Je Wohnung werden fünf Stück Schlüssel übergeben.

## 7. SONSTIGES

<b>Allgemein</b>	Die Bestimmungen über Wärme- Schall- und Brandschutz gem. Bauordnung, OIB-Richtlinien bzw. Ö-Normen sowie etwaige gesetzliche Bestimmungen oder Bauvorschriften welche zum Zeitpunkt der Einreichung gültig sind werden eingehalten. Die vorstehende
------------------	--

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

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gem. dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger in Abstimmung mit der Stadt Wien festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Sonderwünsche bei den Oberflächen hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig bekannt bzw. beauftragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind gem. der Vereinbarung im Kaufvertrag zu begleichen. Änderungen in der Raumaufteilung müssen vom Architekten sowie den Haustechnikkonsultanten betr. Sprinkleranlage, Kühldecke etc. geprüft und freigegeben werden.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-Normen und den Vereinbarungen des Kaufvertrages.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei sämtlich benannten Produkten steht es dem Bauträger frei ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen auch wenn dies nicht explizit (... oder gleichwertiges) angeführt ist.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse, Zähleranmeldegebühren und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die Anmeldegebühren von Telefon, Internet, Telekabel oder ähnlichen Anbietern sind durch den Eigentümer zu tragen.