



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das Schmuckstück Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

Stand: Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Projektbeschreibung	4
2.	Bautechnik	4
2.1.	Allgemein	4
2.2.	Horizontale Baukonstruktion	4
2.3.	Vertikale Baukonstruktion.....	5
3.	Gebäudetechnik.....	6
3.1.	Energieerzeugung Warmwasser und Heizung.....	6
3.2.	Stromversorgung	6
3.3.	Photovoltaikanlage	6
3.4.	Medienanschlüsse, Internet, TV.....	6
3.5.	Trinkwasserversorgung.....	6
3.6.	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
3.7.	Personenaufzug	6
4.	Ausstattung Allgemeinbereiche	6
4.1.	Hauseingang.....	7
4.2.	Stiegenhaus & geschlossene Gänge	7
4.3.	Müllraum	8
4.4.	Fahrradraum/Kinderwagenraum EG	8
4.5.	Fahrradraum UG	9
4.6.	Garage.....	9
4.7.	Einlagerungsräume	9
4.8.	Medien- bzw. E-Zählerraum	10
4.9.	Haustechnikraum (Wärmepumpe) & Wasserübergabe- bzw. -zählerraum.....	10
4.10.	Allgemeine Außenbereiche	10
4.10.1.	Kleinkinderspielplatz	10
4.10.2.	Gemeinschaftsgarten, Vorgarten	11
4.10.3.	Vorplatz, Eingang	11
4.10.4.	Einfriedungen.....	11
4.10.5.	Stützmauern und Böschungen	11
4.11.	Beschriftungen	11
5.	Wohnungen	12
5.1.	Ausbau Wohnungen.....	12
5.1.1.	Trennwände tragend.....	12

5.1.2.	Trennwände nicht tragend.....	12
5.1.3.	Abgehängte Decken.....	12
5.2.	Ausstattung Wohnungen.....	12
5.2.1.	Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster.....	12
5.2.2.	Sonnenschutz Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster.....	13
5.2.3.	Dachflächenfenster und -Kombinationen.....	13
5.2.4.	Sonnenschutz Dachflächenfenster und -Kombinationen.....	13
5.2.5.	Wohnungseingangstüren.....	13
5.2.6.	Innentüren.....	13
5.3.	Bodenbeläge.....	14
5.4.	Wand- und Deckenbeläge.....	14
5.5.	Außenbereiche Wohnungen.....	14
5.5.1.	Bodenbeläge Terrassen/Loggien.....	14
5.5.2.	Terrassen- und Balkongeländer.....	15
5.5.3.	Trennwände auf Balkonen/Terrassen.....	15
5.5.4.	Eigengärten.....	15
5.6.	Haustechnik Wohnungen.....	15
5.6.1.	Sanitärausstattung.....	15
5.6.2.	Küchenanschlüsse.....	16
5.6.3.	Waschmaschinenanschluss.....	16
5.6.4.	Terrassen und Balkone.....	16
5.6.5.	Fußbodenheizung.....	16
5.6.6.	Handtuchheizkörper.....	16
5.6.7.	Lüftung.....	17
5.6.8.	Kühlung.....	17
5.7.	Elektrotechnik Wohnung.....	17
5.7.1.	Elektro-Installation - Zählung.....	17
5.7.2.	Elektroausstattung Wohnungen.....	17
5.7.3.	Mindestanforderung nach Raum.....	17
5.7.4.	Außenbeleuchtung Balkone, Terrassen.....	19
5.7.5.	Gegensprechanlage Innen.....	19
5.7.6.	Rauchmelder.....	19

1. Projektbeschreibung

Die Quarzweg 1 Projektentwicklung GmbH errichtet in 1210 Wien, Quarzweg 1-5 eine Wohnhausanlage mit gesamt 27 freifinanzierten Eigentumswohnungen und 18 Tiefgaragenabstellplätze.

Die Erschließung der Wohneinheiten der Wohnhausanlage erfolgt über den Hauptzugang vom Quarzweg, durch das Erdgeschoß, das Treppenhaus mit Aufzugsanlage und den zugehörigen Erschließungsgängen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine einspurige, ampelgeregelte Ein- und Ausfahrtsrampe über die Bessemerstraße.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind am Quarzweg vorgesehen. Ein Fahrradabstellraum und Müllraum sind im Erdgeschoß situiert.

Im Kellergeschoss sind der Haustechnikbereich, E-Zählerräume, Einlagerungsräume sowie Kinderwagen- und ein weiterer Fahrradabstellraum untergebracht.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Luftwärmepumpen, die am Dach situiert sind.

Nutzung	Geschoß bzw. Lage	Anzahl
Wohnen	EG, 1.OG, 1.DG, 2.DG	27
Fahrradraum	UG	2
Kinderwagenraum, Fahrradraum	EG	1
Besucher-Fahrradabstellplätze im Freien	EG	3
Kleinkinderspielplatz	EG	1
Müllraum	EG	1
Einlagerungsräume	UG	27
KFZ-Stellplätze	UG	18
Wasserzählerraum	UG	1
ET-Raum / Zählerraum	UG	2
Technik / Heizungsraum	UG	1

2. Bautechnik

2.1. Allgemein

Heizwärmebedarf siehe Energieausweis.

2.2. Horizontale Baukonstruktion

Fundament

Flachfundierungen mittels Bodenplatte, Stahlbeton, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik.

Deckenkonstruktion – Kellerdecke

Ortbetondecke, wo erforderlich Pilzausbildung, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, Untersicht schalrein, wo bauphysikalisch erforderlich Kellerdeckendämmung. Fußbodenkonstruktion gemäß Vorgaben Bauphysik.

Deckenkonstruktion – Geschoßdecke

Ortbetondecke, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, Untersicht gespachtelt und gemalt. Fußbodenkonstruktion gemäß Vorgaben Bauphysik.

Abgehängte Decke (Gipskarton) wo bauphysikalisch bzw. aufgrund von Leitungsführungen erforderlich.

Dachkonstruktion Flachdach

Ortbetondecke, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, Untersicht gespachtelt und gemalt.

Nicht begehbare Dachflächen: Aufbau gem. Bauphysik und Bebauungsbestimmungen mit Kiesschüttung, Seilsicherungssystem lt. ÖNORM bzw. Arbeitsstättengesetz.

Begehbare Dachflächen: Aufbau gem. Bauphysik mit Betonplatten im Kiesbett verlegt, umlaufendes Geländer als Absturzsicherung.

Steildächer

Sargdeckel in Ortbetonkonstruktion, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik. Wärmedämmung lt. Bauphysik. Abdichtung lt. ÖNorm.

Balkone, Loggienbalkone

Thermisch getrennte Ortbetondecke, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik. Thermische Trennung erfolgt mittels Isokorb gemäß Bauphysik und Statik.

Stiegenhaus, Stiegenpodeste, Zwischenpodeste

Podestplatten und Stiegenlaufplatten aus Beton-Fertigteilelementen, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, schalltechnisch entkoppelt lt. Bauphysik und Statik, Untersicht gespachtelt und weiß gemalt.

2.3. Vertikale Baukonstruktion

Außenwandkonstruktion - unter Niveau

Baugrubensicherung nach Erfordernis, Stahlbetonwand gem. Statik, Abdichtung gegen Feuchtigkeit lt. Erfordernis, Anforderungsklassen entsprechend Nutzung, Dämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen.

Außenwandkonstruktion - über Niveau

Ortbetonwände, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, mit Wärmedämmverbundsystem (lt. Bauphysik, Brandschutz und architektonischem Konzept).

Gang- und Stiegenhaus-Trennwände

Ortbetonwände, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, mit Vorsatzschale auf STGH-Seite (gem. Planung und wo bauphysikalisch erforderlich in erforderlicher Stärke).

Tragende Wohnungstrennwände

Ortbetonwände, Dimensionierung und Bewehrung lt. Statik, Vorsatzschalen gemäß Bauphysik.

3. Gebäudetechnik

3.1. Energieerzeugung Warmwasser und Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpenanlage am Gebäude.

3.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Wiener Netze.

Der Einzelstromliefervertrag ist mit dem wählbaren Energielieferanten gesondert zu vereinbaren und abzuschließen.

3.3. Photovoltaikanlage

Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage installiert, Leistung und Aufstellung nach technischer bzw. behördlicher Erfordernis. Entsprechende Zähler werden vorgesehen.

3.4. Medienanschlüsse, Internet, TV

Telekommunikation: Magenta, Telekom Austria. Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta und Telekom Austria so vorbereitet, dass diese nach dem wählbaren Abschluss eines Versorgungsvertrages durch den Medienversorger endausgebaut werden.

3.5. Trinkwasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Netz der Stadt Wien.

3.6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Schmutzwässer werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

3.7. Personenaufzug

Aufzug (gem. Planung) erschließt (selbstfahrend, ohne Triebwerksraum) die Geschoße UG bis 2.DG. Der Aufzug ist an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung angeschlossen.

4. Ausstattung Allgemeinbereiche

Allgemein gültig:

Elektroinstallationen für Fluchtwegorientierungsbeleuchtung (LED) nach Erfordernis, Planung bzw. behördlichen Vorgaben.

LED-Leuchten sind so gewählt werden, dass entweder das LED-Leuchtmittel leicht zu tauschen ist oder die Leuchte austauschbar ausgeführt wird.

Sämtliche sichtbaren Wand- und Deckenflächen - sofern nicht anderwärtig beschrieben - erhalten einen weißen Innendispersionsanstrich (ausgenommen Garage, Kellerabteile, Technikräume, Nassräume, etc.), gespachtelt, Farbe Weiß.

Sämtliche Türen in den Allgemeinbereichen (Brandschutzanforderungen gem. BSK bzw. Planung) werden gem. Planung, jedenfalls aber entsprechend der OIB hergestellt.

4.1. Hauseingang

Eingangsportale	Alu-Glas-Konstruktionen gemäß Planung, wärmegeklämmt (lt. Bauphysik), bestehend aus Gehflügel (Hauptflügel) mit Panikbeschlag und Nebenflügel, Abmessungen gemäß Planung, Oberfläche lt. Farbkonzept, Türschließer mit Gleitschiene und Öffnungsbegrenzer. Griffstange außen aus Edelstahl; Türdrücker in Fluchrichtung mit Panikbeschlag aus Edelstahl.
Boden	Feinsteinzeug, Format ca. 60 x 30 cm, mit Kreuzfuge verlegt, mit Sockelleiste ca. 8 cm hoch, Farben gemäß Farb- und Materialkonzept bzw. Vorgaben AG, Rutschwiderstandsklasse gemäß OIB.
Wand- und Deckenanstrich	Gespachtelt und gemalt, Farbe und Materialien gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur. abgehängte Decken gem. Planung bzw. dort, wo Leitungsverzüge bzw. Leitungsführungen vorgesehen sind.
Elektroinstallation	Deckenleuchten Linienleuchte, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur, geschaltet über Bewegungsmelder (zeitgesteuert), geschloßsowie zonenweise Schaltung.
Ausstattung	Brief- und Paketfachanlage: Aufputz montiert, Stahl beschichtet, waagrechte Briefächer, Halbzylinder in Schließanlage integriert, sperrbar mit Wohnungsschlüssel. Post-Empfangsbox: 2 Stück. Anschlagtafel für schwarzes Brett der Hausverwaltung.
Ausstattung Vorbereich	Schlüsseltresor außen nach Erfordernis (einheitlich). Gegensprechanlage: vandalenresistentes Außentableau (Unterputz, Displaymodul bzw. Einzeltaster) gem. Planung, Videofunktion, Begeh-Card-System (kein Z- Schlüssel). Abstreifgitter im Außenbereich.

4.2. Stiegenhaus & geschlossene Gänge

Portale / Türen	Stahl-Konstruktionen, gemäß Behördenvorschrift, Brandschutz und Bauphysik, Abmessungen gemäß Angaben Planung, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Öffnungsbegrenzer und Feststellvorrichtung, falls erforderlich sind Rauchmelder im (Freilauf-)Türschließer integriert, falls erforderlich elektrisch öffenbar, beidseitig mit Drücker bzw. gemäß Schließkonzept, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Türen im UG	Brandschutztüren lt. Vorgabe, Block- oder Umfassungszargen, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Farbe lt. Farbkonzept, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung.
Boden	Feinsteinzeug, Format ca. 60 x 30 cm, mit Kreuzfuge verlegt, mit Sockelleiste ca. 8 cm hoch, Farben gem. Farb- und Materialkonzept, Rutschwiderstandsklasse gemäß OIB, An- und Austrittstufen in Kontrastfarbe.
Wand- und Deckenanstrich	Gespachtelt und gemalt, Farbe gem. Konzept Architektur. abgehängte Decken gem. Planung bzw. dort, wo Leitungsverzüge bzw. Leitungsführungen vorgesehen sind.
Geländer und Handlauf	Stabgeländer in erforderlicher Stärke, verzinkt und beschichtet, Farbton gemäß Farb- und Gestaltungskonzept. Handlauf gemäß Anforderungen OIB, aus Edelstahl.

Elektroinstallation	Wand- oder Deckenleuchten gemäß Planung, geschaltet über Bewegungsmelder, geschoß- oder zonenweise Schaltung.
Flachdachfenster	Dachausstiegs-Flachdach-Fenster, gemäß Architektur, Behördenauflagen und Brandschutzkonzept, zu Wartungszwecken des Flachdaches erforderlich, Verglasung und Schallschutz gemäß Bauphysik, erforderliche Sicherheitsausstattung (Seil- bzw. Punktsicherungssysteme und sonstige Einrichtungen) am Flachdach, lt. Planung Architektur.

4.3. Müllraum

Türen	Aluminiumtüre, mit Blockzarge, beschichtet, wärmegeklämmt, gemäß Behördenvorschrift, Brandschutz und Bauphysik, Abmessungen und Flügelteilungen gemäß Planung, Türschließer mit Gleitschiene, Öffnungsbegrenzer und Schließfolgeregler, Beschläge: innen Drücker, außen Knauf, sperrbar mit Wohnungsschlüssel und eigenem Schlüssel Müllabfuhr.
Boden	Gussasphalt oder Beschichtung mit Hochzug.
Wand- und Deckenanstrich	Beton schalrein, ungemalt; wo erforderlich Kellerdeckendämmung und Kopfdämmung lt. Bauphysik.
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchten nach Bedarf, schaltbar mit Bewegungsmelder
Wasseranschluss	Kaltwasseranschluss inkl. Ausgussbecken.
Ausstattung	Pralleisten aus Holz oder Aluminium, Anfahrschutz an Kanalleitungen und sonstigen Leitungsführungen. Eckschutzwinkel aus Niro an Kanten.
Be- und Entlüftung	Mechanische Entlüftung über Dach und statische Zuluftöffnung nach Erfordernis.

4.4. Fahrradraum/Kinderwagenraum EG

Portale / Türen	Alu-Glas-Konstruktionen, beschichtet, wenn erforderlich wärmegeklämmt, zu Außenbereichen sperrbar mit Wohnungsschlüssel, gemäß Behördenvorschrift, Brandschutz und Bauphysik, Abmessungen gemäß Angaben Planung, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Öffnungsbegrenzer und Feststellvorrichtung, Beschläge in Edelstahl, gemäß Schließkonzept, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Boden	Feinsteinzeug, Format ca. 60 x 30 cm, mit Kreuzfuge verlegt, mit Sockelleiste ca. 6 cm hoch, Farben gem. Farb- und Materialkonzept, Rutschhemmung gemäß OIB.
Wand- und Deckenanstrich	Gespachtelt und gemalt, Farbe gem. Farb- und Materialkonzept Architektur. Abgehängte Decken gem. Planung bzw. dort, wo Leitungsverzüge bzw. Leitungsführungen vorgesehen sind.
Elektroinstallation	Wand- oder Deckenleuchten gemäß Planung, geschaltet über Bewegungsmelder.
Ausstattung Fahrradabstellräume	Errichtung der erforderlichen Anzahl lt. Bauordnung. Stahl verzinkt.

4.5. Fahrradraum UG

Trennung Garage	Gittertrennwand Richtung Garage, mit entsprechender Türöffnung, Türdrücker, sperrbar mit Wohnungsschlüssel.
Boden	Bodenbeschichtung, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Wand- und Deckenanstrich	Beton schalrein; wo erforderlich Kellerdeckendämmung und Kopfdämmung lt. Bauphysik.
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder.
Be- und Entlüftung	Gemäß Planung und Brandschutzkonzept.

4.6. Garage

Türen	Brandschutztüren lt. Vorgabe, beschichtet, Blockzarge, gemäß Behördenvorschrift, Brandschutz und Bauphysik, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Türdrücker in Fluchtrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, Beschläge in Edelstahl, sperrbar mit Wohnungsschlüssel, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Boden	Bodenplatte geglättet. PU-Beschichtung, garagentauglich, mit entsprechenden Hochzug, Brandschutz lt. Brandschutzkonzept.
Wand- und Deckenanstrich	Beton schalrein, ungestrichen, wo erforderlich Kellerdeckendämmung und Kopfdämmung lt. Bauphysik.
Rampe	Beton Besenstrich, Rigole lt. Planung und Entwässerungskonzept.
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchten, zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet, Aufputz.
Entwässerung	Verdunstungsrinnen wandseitig, ohne Gitterabdeckung.
Ein-/Ausfahrt	Schnelllaufgittertor (gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur), elektrischer Antrieb, öffnen von außen mit Schlüsselschalter und Funkfernbedienung, von innen mittels Schnurzug und Funkfernbedienung, mit Fluchttüre gemäß Brandschutzkonzept & Planung, Ampelregelung (einspurige Ein- und Ausfahrt).
Be- und Entlüftung	Natürliche Braandrauchentlüftung.
Brandschutz	Gemäß behördlichen Auflagen und Brandschutzkonzept.
E-Mobilität	Leerverrohrung zur nachträglichen Schaffung von E-Ladestationen

4.7. Einlagerungsräume

System	Metallständerwände, Höhe mind. 2,20m, liches Türmaß mind. 80 x 200cm, Türen nach außen (in den Gang) öffnend, mit Griff und Schließzylinder oder Vorhängeschloss, in die Zentralschließanlage einbezogen.
Boden	Bodenplatte geglättet, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Wand- und Deckenanstrich	Beton schalrein, ungemalt, wo erforderlich Kellerdeckendämmung.

Elektroinstallation	Beleuchtung Gangbereich: Feuchtraumwannenleuchten, zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet. Ausstattung je Einlagerungsraum: eine Steckdose, Stromzählung über Wohnungszähler, Aufputz.
Ausstattung	Nummernschild.
Be- und Entlüftung	Gemäß Planung und Brandschutzkonzept.

4.8. Medien- bzw. E-Zählerraum

Türen	Brandschutztüren lt. Vorgabe, Stahltüre, beschichtet, Blockzarge, gemäß Behördenvorschrift, Brandschutz und Bauphysik, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Beschläge in Edelstahl, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, sperrbar mit Wohnungsschlüssel, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Boden	Bodenbeschichtung, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Wand- und Deckenanstrich	Beton schalrein, ungemalt, wo erforderlich Kellerdeckendämmung.
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchten, Schaltung über Lichtschalter Sabotagesichere Ausführung der allgemeinen Verteiler, etc.
Ausstattung	Gemäß HKLS/E-Planung inkl. aller erforderlichen Anschlüsse und Abflüsse.
Be- und Entlüftung	gemäß Planung und Brandschutzkonzept.

4.9. Haustechnikraum (Wärmepumpe) & Wasserübergabe- bzw. -zählerraum

Türen	Brandschutztüren lt. Vorgabe, Stahltüre, beschichtet, Blockzarge, gemäß Behördenvorschrift, Brandschutz und Bauphysik, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Beschläge in Edelstahl, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, sperrbar mit Wohnungsschlüssel, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Boden	Bodenbeschichtung, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.
Wand- und Deckenanstrich	Beton schalrein, ungemalt, wo erforderlich Kellerdeckendämmung.
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchten, Schaltung über Lichtschalter.
Ausstattung	Gemäß HKLS/E-Planung inkl. aller erforderlichen Anschlüsse und Abflüsse.
Be- und Entlüftung	gemäß Planung und Brandschutzkonzept.

4.10. Allgemeine Außenbereiche

4.10.1. Kleinkinderspielplatz

Am Grundstück wird ein Kleinkinderspielplatz mit einer Fläche von mind. 30m² angeordnet. Entsprechende Spielgeräte lt. Mindestanforderung (jedenfalls eine Sandkiste sowie 2 Sitzmöglichkeiten).

Bodenbelag: Estrichplatten, Grau gemäß Farb- und Gestaltungskonzept, Platten ca. 40 x 40cm oder 50 x 50cm.

Beleuchtung über Poller- und/oder Sockelleuchten, Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

4.10.2. Gemeinschaftsgarten, Vorgarten

Rasenflächen mit den behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen. Beleuchtung über Poller- und/oder Sockelleuchten, Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Fahrradabstellplätze im Freien: Anlehnbügel aus gebogenem Flachstahl, entsprechende Verankerung im Boden.

4.10.3. Vorplatz, Eingang

Betoniert, Oberfläche Besenstrich, mit entsprechender Rutschfestigkeit und Oberflächenqualität.

Beleuchtung über Poller- und/oder Sockelleuchten, Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

4.10.4. Einfriedungen

Grundsätzlich werden die Einfriedungen gemäß Planung und Farb- und Gestaltungskonzept Architektur hergestellt.

Einfriedungen zu Grundstücksgrenzen, Eingang, Vorplätzen, Vorgärten: Stabgitterzaun, Gesamthöhe ca. 120 cm, inklusive in den Verkaufsplänen eingezeichneten Türchen zu Eigengärten (jeder Eigengarten erhält ein Türchen, sperrbar über Wohnungsschlüssel), mit entsprechender Fundamentierung.

Einfriedungen zwischen Eigengärten und Gemeinschaftsgärten/Vorgärten: Maschendrahtgeflecht, Höhe ca. 120cm, inklusive in den Verkaufsplänen eingezeichneten Türchen zu Eigengärten (jeder Eigengarten erhält ein Türchen, sperrbar über Wohnungsschlüssel), mit entsprechender Fundamentierung.

4.10.5. Stützmauern und Böschungen

Stützmauern aus Stahlbeton, Hangsicherungen und Böschungen werden gemäß den statischen und bautechnischen Anforderungen errichtet. Auf Böschungen mit großem Gefälle können sich naturgemäß Nutzungseinschränkungen oder ein erhöhter Pflegebedarf ergeben.

4.11. Beschriftungen

Sämtliche erforderlichen Beschriftungen der Wohnhausanlage sind gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur auszuführen, hierzu zählen insbesondere:

- Geschoßbezeichnungen in allen Geschoßen mittels Einzelbuchstaben und -Zahlen, Alu beschichtet, Wandmontage, Größe und Design gemäß Architektur
- Beschriftungen Allgemeinflächen und -räume mittels Schilder in Aluoptik, als Piktogramme oder Schriftzug
- Adressbeschriftung im Hauseingangsbereich, mittels Einzelbuchstaben und -Zahlen, Alu beschichtet, Wandmontage, Größe und Design gemäß Architektur
- Beschriftung und Kennzeichnung der Parkplätze, Nummerierung an Wand
- Beschriftung Wohnungseingangstüren mittels Einzelbuchstaben und -Zahlen, Alu beschichtet, Wandmontage, Größe und Design gemäß Architektur

5. Wohnungen

5.1. Ausbau Wohnungen

5.1.1. Trennwände tragend

Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale nach (bauphysikalischer) Erfordernis, gespachtelt und weiß gemalt. Im Küchenbereich sind die Vorsatzschalen verstärkt (Höhe ca. 2,00 bis 2,40 m), Kücheninstallationen werden im Bereich der Vorsatzschalen Unterputz geführt und vor Stahlbetonwänden Aufputz, Sanitärinstallationen Unterputz. Für Wände mit Fliesenbelag werden die Vorsatzschalen entsprechend Norm mit einem reduzierten Ständerabstand oder doppelt beplankt ausgeführt.

5.1.2. Trennwände nicht tragend

Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt und weiß gemalt (Stärke & Beplankungen lt. bauphysikalischem Erfordernis). Im Küchenbereich sind die Rückwände verstärkt (Höhe ca. 2,00 bis 2,40 m), Kücheninstallationen werden im Bereich der Vorsatzschalen Unterputz geführt und vor Stahlbetonwänden Aufputz, Sanitärinstallationen Unterputz. Für Wände mit Fliesenbelag werden die Vorsatzschalen entsprechend Norm mit einem reduzierten Ständerabstand oder doppelt beplankt ausgeführt.

5.1.3. Abgehängte Decken

Wo für das Erreichen des vorgegebenen, erforderlichen Wärme- bzw. Schallschutzes oder der Führung von Installationen notwendig, Ausführung einer einfach beplankten abgehängten Decke oder einer Poterie aus Gipskarton, laut Norm, Plattenstöße gespachtelt und weiß gemalt. In diesen Bereichen oder Räumen kann die Raumhöhe dadurch geringer sein als in den Aufenthaltsräumen.

5.2. Ausstattung Wohnungen

5.2.1. Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster

Kunststoff-Alu-Konstruktionen (Alu-Deckschale), Farbe innen weiß, außen pulverbeschichtet gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.

Alle Fenster/Fenstertüren, die nicht fixverglast sind, werden als Dreh-Kippfenster oder Schiebefenster ausgeführt (Ausführung lt. Plan), Brandschutzanforderung gem. Erfordernis und Planung.

Rigole vor Fenstertüren gem. Planung bzw. Norm.

Fenstergriffe in Edelstahl matt, passend zu Fensterhersteller.

Verglasung

Wärmeschutzverglasung (3-fach-Verglasung), U-Wert und Schallschutz lt. bauphysikalischer Anforderung.

Beschläge

Edelstahl fein matt, außen angebrachter Schnapper bei Fenstertüren, passend zu Fensterhersteller.

Fensterbank außen

Alu beschichtet oder eloxiert bzw. gem. Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.

Fensterbank innen

Holzwerkstoff kantig, weiß.

5.2.2. Sonnenschutz Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster

EG: Unterputz Rollläden, elektr. betrieben gemäß Konzept Architektur.

OG, 1.DG, 2.DG: Raffstores Unterputz mit elektrischer Steuerung, schienengeführt; Windbeständigkeit bis mind. 80 km/h.

Leitprodukt: Fa. Schlotterer Außenraffstore und -rollladen oder gleichwertig.

Steuerung Sonnenschutz über Funkfernbedienung.

5.2.3. Dachflächenfenster und -Kombinationen

Klapp-Schwing-Dachflächenfenster, Holzfenster, innen weiß lackiert, Außen Aluminium-Deckschale gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur, Griffe in Edelstahl.

Wo laut Architektur vorgesehen (1.Dachgeschoß): Erweiterung Dachflächenfenster um Fassaden-Lichtelement, Holzfenster, mit Dreh-Kipp-Funktion, Griffolive aus Edelstahl, Oberfläche innen weiß lackiert, außen Aluminium-Deckschale gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.

Verglasung

Wärmeschutzverglasung, U-Wert und Schallschutz lt. bauphysikalischer Anforderung.

Fensterbank innen

Holzwerkstoff kantig, weiß.

5.2.4. Sonnenschutz Dachflächenfenster und -Kombinationen

Bei den Dachflächenfenstern und -kombinationen werden außenliegende Rollläden aus Aluminiumlamellen mit Gummilippen ausgeführt, solarbetrieben, Steuerung mittels Fernbedienung, passend zu Fensterhersteller, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept Architektur.

5.2.5. Wohnungseingangstüren

Glatte Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Türblätter werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen hergestellt, Farbe Weiß, Durchgangslichte gemäß Architektur, barrierefrei, 3-seitig doppelt gefalzt, Feuerwiderstandsklasse gem. Anforderungen Brandschutzkonzept, Schallschutz lt. bauphysikalischen Anforderungen, Klimakategorie C bzw. lt. Bauphysik, einbruchhemmend gem. ÖNORM B5338, Widerstandsklasse WK3/RC3, Zylinderschloss, Wendeschlüsselsystem, inkl. Türspion.

Sicherheitswechselbeschlag mit Kernziehschutz, gleichzeitig beidseitig sperrbar mit Fünffachverriegelung, Patent- Zentralschlüsselsystem mit 5 Stk. Schlüssel, außen Knauf, innen Türdrücker mit Rosette (passend zum Beschlag der Innentüren), in Edelstahl matt.

Zarge: Stahlumfassungs- oder Blockzarge, doppelt gefalzt, Feuerwiderstandsklasse gem. Anforderungen Brandschutzkonzept), lackiert, Farbe Weiß, mit umlaufender Dichtung, Einbruchhemmung WK3/RC3.

5.2.6. Innentüren

Glattes Türblatt mit Innenlage aus Röhrenspan (Leitprodukt: Kunex Kristall oder gleichwertig), Farbe Weiß matt, Maße gem. Planung, 3-seitig einfach gefalzt, sperrbar (Buntbartschlüssel), beidseitig Türdrücker mit Rundrosette, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag, in Edelstahl matt, wo erforderlich Türblätter unten mit erhöhtem Spalt lt. Angaben Haustechnik.

Zarge: Holzumfassungszarge (passend zum Türblatt), einfach gefalzt, weiß mit umlaufender Dichtung.

5.3. Bodenbeläge

Bereich	Detailbeschreibung
Gang Wohnküche Zimmer	Böden belegt mit 3-Schicht Parkett Eiche, in Dielenoptik, mit umlaufender Schweitzer-Leiste passend zu Bodenfarbe. Leitprodukt: Weitzer Diele 1800 Eiche, ca. 2,7 mm Nutzschrift, Gesamtstärke 11 mm, oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Vorraum Bad WC Abstellraum	Feinsteinzeug, Format ca. 60 x 30 cm, Verlegung mit Kreuzfuge, Verfugung und Silikone ähnlich Fliesenfarbe, in erforderlicher Rutschwiderstandsklasse lt. OIB, Leitprodukt: Marazzi Room grigio oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers. Ausnahmen: Top 12 Vorraum, Top 15 Abstellraum, Top 20 Vorraum und Gang: Parkett wie oben beschrieben.

5.4. Wand- und Deckenbeläge

Bereich	Detailbeschreibung
Vorraum Abstellraum Gang Wohnküche Zimmer	Innendispersion weiß. In verfliesen Räumen mit umliegenden Fliesensockel, Farbe und Produkt passend zu Bodenfliese, aus ganzer Fliese geschnitten, Höhe ca. 8 cm.
Bad	Feinsteinzeug im Spritzwasserbereich (und gemäß Planung Architektur) bei Dusche, Badewanne und Waschbecken raumhoch, Format ca. 60 x 30 cm, liegend verlegt mit Kreuzfuge, Verfugungsfarbe passend zu Produkt, Leitprodukt: Marazzi Room bianco oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers. sämtliche sichtbaren Wannenseiten sowie Rückwand Dusche (armaturensseitig) werden in Kontrastfarbe (in Bodenfarbe) verfliesen, Im nicht verfliesen Bereich: Sockelleisten aus Feinsteinzeugfliesen (wie Farbton Boden) und darüber gemalt.
WC	umlaufend Feinsteinzeug bis ca. 120 cm, Format ca. 60 x 30cm, liegend verlegt mit Kreuzfuge, Verfugungsfarbe passend zu Produkt; Leitprodukt: Marazzi Room bianco oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers wobei Rückwand WC bis ca. 120cm in Kontrastfarbe (in Bodenfarbe), Darüber: Innendispersionsanstrich an Wand und Decke weiß.

5.5. Außenbereiche Wohnungen

5.5.1. Bodenbeläge Terrassen/Loggien

Feinsteinzeug in Steinoptik für den Außenbereich, Format ca. 60 x 60 x 2 cm, im Kiesbett verlegt, Verlegung mit Kreuzfuge, Farbton: hellbeige bzw. gemäß Farb- und Gestaltungskonzept. Leitprodukt: Marazzi Mystone oder ähnlich nach Wahl Bauträger.

5.5.2. Terrassen- und Balkongeländer

Lochblechkonstruktion bis ca. h=70cm über OK Außenbereich, darüber 2-läufige Handlauf-Konstruktion. Farbton Lochblech: RAL7048 Perlmausgrau oder ähnlich bzw. gemäß Farb- und Gestaltungskonzept. Unterkonstruktion feuerverzinkt, Handlauf integriert in Unterkonstruktion.

5.5.3. Trennwände auf Balkonen/Terrassen

Unterkonstruktion aus Stahlrohrrahmen (feuerverzinkt) mit beidseitig montierten HPL-Platten, Unterkonstruktion gemäß statischen Erfordernissen, Farbton HPL-Platten: RAL7048 Perlmausgrau oder ähnlich bzw. gemäß Farb- und Gestaltungskonzept.

5.5.4. Eigengärten

Rasenflächen mit entsprechendem Bodenaufbau. Bei Übergabe kann es sein, dass die Rasennarbe noch nicht gänzlich geschlossen ist, bzw. der Anwuchs bis zum ersten Schnitt erfolgt. Zwischen Rasenfläche und aufgehendem Sockelmauerwerk wird ein Traufenstreifen (Terrassenplatten) situiert.

Bei Einfriedungen zu Vorgärten, Gemeinschaftsgärten, Straßenflächen, Garagenstützmauern, Kleinkinderspielplatz: Pflanzung einer Reihe Kirschlorbeer (oder ähnlich), Setzpflanzen Höhe ca. 50-60cm. Hinweis: Eigengärten sind teilweise unterkellert. Die Pflanzung von tief wurzelnden Sträuchern kann daher hier nur durch Aufschüttung erfolgen.

5.6. Haustechnik Wohnungen

5.6.1. Sanitärausstattung

Bereich	Detailbeschreibung
WC	Wand-Tiefspül-WC, wandhängend, Leitprodukt: Geberit Renova Plan rechteckig oder gleichwertig. passender Unterputzspülkasten mit Zwei-Mengen-Spültechnik, inkl. WC-Betätigungsplatte, Oberfläche Weiß inkl. Chrom-Applikationen, Produkt Geberit Sigma 20 oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Handwaschbecken	Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, Format ca. 36 x 25 cm, Leitprodukt: Geberit Renova Plan oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Waschtisch	Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, Abmessungen ca. 60 x 48 cm, Leitprodukt: Geberit Renova Plan oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Doppelwaschtisch	Doppelwaschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, 1 Abfluss mittig, Abmessungen ca. 100 x 48 cm (nach Plan), Leitprodukt: Geberit Renova Plan oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Armatur Waschtisch / Handwaschbecken samt Ablauf	Einhand-Waschtischbatterie, Messing verchromt, bei Einzelwaschtisch und Handwaschbecken mit Zugseil, bei Doppelwaschtisch mit Push-to-Open Ablaufventil, Ablaufgarnitur verchromt, Leitprodukt: Hansgrohe Logis 110 oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Badewanne	Einbaubadewanne aus Sanitäracryl, Weiß, Größe ca. 180 x 80 cm, mit 2 Rückenschrägen, Leitprodukt Geberit Renova Plan Rechteckbadewanne Duo oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Armatur Badewanne	Einhebel-Batterie, Unterputz mit passenden Grundkörper, Messing verchromt, Umsteller für 2 Verbraucher, Leitprodukt: Hansgrohe Logis Einhebel-Wannenmischer oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Handbrause Badewanne	Handbrause, verchromt, bei Wohnungen ohne Dusche mit Duschstange ca. 90cm, bei Wohnungen mit Dusche mit Brausehaltersset, Leitprodukt: Hansgrohe Raindance Select E 120 3jet Handbrause oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
verflieste Duschbereiche	Größe gemäß Plan, mit entsprechender Gefälleausbildung, verfliest mit Bodenfliesen, Bodenrinne/Duschrinne (wandseitig im Boden eingebaut), Leitprodukt Duschrinne: Geberit Clean Line 20 oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Duschsystem	Unterputz-Duschsystem bestehend aus Unterputz-Brausethermostat, Handbrause mit Brausehaltersset und Kopfbrause, verchromt, passender Unterputz-Grundkörper, Leitprodukt: Hansgrohe Raindance E Duschsystem oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.
Duschtrennwand	Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas lt. statischer Erfordernis, Klarglas, gemäß Planung. Wo lt. Plan erforderlich (Top 7 Bad 2, Top 13 Bad, Top 14 Bad, Top 24 Bad/WC): Einbau einer Duschkabine mit Flügeltüre, Klarglas, Höhe ca. 200 cm, Abmessungen lt. Plan, Leitprodukt: Baduscho Joy 1 oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

5.6.2. Küchenanschlüsse

Der Warm- und Kaltwasseranschluss sowie der Abwasseranschluss sind in Bodennähe Aufputz situiert. Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon Abwasseranschluss.

5.6.3. Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss je Wohnung, Lage entsprechend Verkaufsplan, mit Schlauchanschlussmöglichkeit für die Waschmaschine.

5.6.4. Terrassen und Balkone

Alle Wohnungen mit Terrassen oder Loggien-/Balkone erhalten je Wohnung einen frostsicheren Wasseranschluss im Außenbereich, selbstentleerend, Leitprodukt: Kemper Frosti oder glw. nach Wahl des Bauträgers.

5.6.5. Fußbodenheizung

Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt über Einzelraumregelung, im Wohnzimmer und dem (Schlaf-)Zimmer, Steuerung mittels Raumthermostat. Regelung Vorraum, Bad und WC erfolgt über Heizungsverteiler. Verteilerkasten Unterputz befinden sich im Regelfall im Abstellraum, Vorraum oder WC, mit weißer Abdeckung.

Hinweis: Aufgrund der verlegten Heizungsrohre im Estrich ist eine allfällige Befestigung von anschraubbaren Gegenständen im Boden nicht möglich.

5.6.6. Handtuchheizkörper

In den Bädern ist ein Handtuch Sprossenheizkörper vorgesehen, ca. 60 x 130 cm, kann aus Platzgründen kleiner ausfallen, wird mittels Heizpatrone elektrisch betrieben, Leitprodukt: Fa. Zehnder Concept+ oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

5.6.7. Lüftung

Abluft Abstellräume: Innenliegende Abstellräume, in denen Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen sind, erhalten einen mechanischen Unterputz-Einzellüfter über Dach hygrostatisch gesteuert. Zuluft über Türspalt – verkürztes Türblatt lt. Vorgabe Haustechnik.

Abluft WC: In den WCs wird der Unterputz-Einzelraumlüfter über den Lichtschalter betätigt und ist mit Anlaufverzögerung und Nachlaurelais ausgestattet. Zuluft über Türspalt – verkürztes Türblatt lt. Vorgabe Haustechnik.

Abluft Bad: Im Badezimmer wird der Unterputz-Einzelraumlüfter hygrostatisch gesteuert ausgestattet. Zuschalten der Bedarfslüftung über Schalter. Zuluft über Türspalt – verkürztes Türblatt lt. Vorgabe Haustechnik.

5.6.8. Kühlung

In den Wohnungen des 1. und 2. Dachgeschoßes kommt eine Leerverrohrung für die Nachrüstbarkeit einer Kühlung zur Ausführung. Vorbereitung in der Wohnküche und in den Schlafzimmern mittels Unterputzdosen, Anordnung über den Türen bzw. wo möglich und sinnvoll. Es wird vorgerichtet: Kältemittelverbindungsleitungen (Medium: Kaltwasser) zwischen geplanten Innen- und Außengerät (bestehende Luftwärmepumpenanlage), Kondensatablauf, wo erforderlich abgehängte Decke, Elektroanschluss. Innengeräte sowie Inbetriebnahme und Kältemittelbefüllung nicht im Lieferumfang.

5.7. Elektrotechnik Wohnung

Die gesamte Elektroanlage wird vom öffentlichen Netz mit elektrischer Energie versorgt.

5.7.1. Elektro-Installation - Zählung

Die Zählung des Stromverbrauchs der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen und Absperrungen sind in E-Zählerräumen (UG) untergebracht. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferant.

5.7.2. Elektroausstattung Wohnungen

Schalter und Steckdosen Fabrikat Schrack Visio Cubic Großflächenprogramm, weiß oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers. Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind mit je einem batteriebetriebenen Rauchmelder ausgestattet.

5.7.3. Mindestanforderung nach Raum

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (alternativ im Badezimmer)
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Trockner (alternativ im Badezimmer)

Vorraum:

- 1-2 Deckenauslässe mit 2 Wechselschalter, tlw. mit Kreuzschalter bei Zugang zu mehreren Räumen
- 1-2 Steckdosen

- 1 Wohnungsverteiler Unterputz (alternativ im Abstellraum)
- 1 Medienverteiler Unterputz (alternativ im Abstellraum)
- 1 Video-Gegensprechanlage (Inneneinheit)

Badezimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über (Doppel-)Waschtisch, Direktanschluss
- 1 Steckdose mit Klappdeckel je Waschtisch, bei Doppelwaschtisch je 1 Steckdose mit Klappdeckel links und rechts (aus Spritzschutzgründen tlw. nur einseitig)
- 1 Steckdose für Anschluss Heizkörper E-Patrone (wenn erforderlich Direktanschluss)

Eingangsbereich außen:

- 1 Glockentaster

WC:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

Kochnische / Küche:

- 1 Deckenauslässe mit Ausschalter, teilweise mit Wechselschalter
- 1 direkter Wandauslass über der Abwäsche
- 1 Anschlussmöglichkeit über dem Kochfeld zum Anschluss eines Dunstabzuges (Umluft), bei Insellösungen kann diese entfallen
- 1 Anschlussmöglichkeit für Kochfeld
- 1 Anschlussmöglichkeit für Dampfgarer/Mikrowelle
- 1 Anschlussmöglichkeit für Backofen
- 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler
- 1 Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank
- mind. 2 Arbeitssteckdosen bzw. Auslässe für Arbeitssteckdosen

Gang (wenn vorhanden):

- mind. 1 Deckenauslass mit Ausschalter, teilweise mit Wechselschalter oder Kreuzschalter bei Zugang zu mehreren Räumen
- mind. 1 Steckdose

Wohnzimmer:

- 2 Deckenauslässe mit Ausschaltern, teilweise mit Wechselschalter
- mind. 5 Steckdosen
- 1 Magenta und 1 A1 (Telekom) Steckdose (als Leerverrohrung möglich)

Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter, bei Hauptschlafzimmer mit Wechselschalter (bei Türe und Bett)
- mind. 3 Steckdosen
- 1 Mediensteckdose (A1 oder Magenta) als Leerverrohrung

Schrankraum (wenn vorhanden):

- teilweise 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Balkone, Loggien, Terrassen:

- 1 (bei Terrassen/Balkone ab 10m² bis max. 3) Wand- und/oder Deckenauslässe mit Ausschalter innen
- 1 Steckdose mit Klappdeckel je Balkon, Loggia
- mind. 1 Steckdose auf den Terrassen

5.7.4. Außenbeleuchtung Balkone, Terrassen

Wandleuchten, LED-Technik, IP 44 wetterfest, Farbton Anthrazit, jede Außenfläche bekommt zumindest eine Außenleuchte.

5.7.5. Gegensprechanlage Innen

Gegensprechanlage Video im Vorzimmer, Farbdisplay, Freisprech-Funktion, Bedientasten, inkl. Türöffnerautomatik, Farbe Weiß, Produkt: Bticiono oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

5.7.6. Rauchmelder

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind mit je einem batteriebetriebenen Rauchmelder ausgestattet.