

Bau - und Ausstattungsbeschreibung Wohnbauprojekt „Urbanes Wohnen im Donaudelta“

Leystrasse 130
1200 Wien

Version 1.1
Stand: Oktober 2017



Objektbeschreibung

Standort

Die LSN 130 Immobilienentwicklung GmbH errichtet auf der im 20. Bezirk zwischen Motarapark und Innstraße bzw. zwischen Dresdner Straße und Handelskai gelegenen Liegenschaft ein Wohngebäude mit 1-, 2- und 3 Zimmerwohnungen auf 5 Geschossen, mit einem Garten im 1.OG und mit Dachgeschosswohnungen und großzügigen Dachterrassen und einer Garage. Im Erdgeschoss ist ein Geschäftslokal bzw. eine Büronutzung oder Ordinationsnutzung vorgesehen.

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Teil der Leystraße, die zum angrenzenden Mortarapark führt. Im hofseitigen Garten grenzt die Liegenschaft an die Nachbarliegenschaft Ospelgasse Nr. 33 und schließt dort an bereits vorhandene Dachterrassen an.

Die Wohnungen im ersten Obergeschoss verfügen über großzügige Terrassen und intensiv begrünte Gärten, die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über Dachterrassen mit einem herrlichen Ausblick nach Kaisermühlen jenseits der Donau und zum Stadtzentrum. Das Objekt verfügt über eine großzügige Garage, die ebenerdig zu erreichen ist und über einen großzügigen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum mit insgesamt 38 Fahrrädern.

Städtebauliches Konzept

Das Projekt „Urban Gardening“ befindet sich auf einer Liegenschaft im 20. Bezirk zwischen Augarten im Süden und der Donau und Kaisermühlen im Norden bzw. zwischen der Reichsbrücke und Brigittenauerbrücke in unmittelbarer Umgebung zum großen Wiener Naherholungsgebiet „Donauinsel“ gelegen und in günstiger Lage betreffend Infrastruktur des täglichen Bedarfs

Die öffentliche Verkehrsanbindung mittels Straßenbahn (Linie 2), Autobuslinien (37A, 5A, 11A, 11B) Schnellbahnen (Linien S1, S2, S3, S7), und über die S-Bahn zum Knotenpunkt Praterstern mit Anbindung zu den U-Bahnlinien U1, U2, Straßenbahnlinien 5 und O, zu den Autobuslinien 80A und 5B, kann als ideal bezeichnet werden.

Nicht zu vergessen die direkte Verbindung zum neuen Hauptbahnhof mittels Schnellbahnlinien S1, S2 und S3.

Die Anbindung an den Individualverkehr für PKW zur Innenstadt und auch zur Donauuferautobahn (A22) aber auch für Fahrrad am Radwegenetz der Stadt Wien, zum Beispiel direkt über die Brigittenauer Brücke zur Donauinsel, ist ausgezeichnet.

Das Projekt „Urban Gardening“ ist Teil einer Blockrandbebauung, die im südseitigen Hofbereich die Grünflächen auf das erste Geschoss anhebt bzw. einen Garten mit Terrasse direkt vor den Wohnungen im ersten Stock schafft und für die Wohnungen in den oberen Geschossen eine vertikale Begrünung entlang der Fassade zur Leystraße entstehen lässt. Ebenso werden die Dachterrassen begrünt bzw. mit Blumentrögen ausgestattet, um auch dort den Garten in die einzelnen Wohnungen zu holen.

Das gegenständliche Projekt verbindet hochwertige Wohnqualität in einer außergewöhnlichen einzigartigen Umgebung mit ausgesprochen hohem Freizeitwert in Nähe zum Freizeitareal an der Donau.

Die Begrünung verleiht dem Gesamtprojekt sein charakteristisches einzigartiges Aussehen vor allem durch

seine hängenden Gärten an der Fassade zur Leystrasse.

PKW Abstellplätze und Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sind ebenerdig erreichbar und man kann von dort direkt über ein zentrales großzügiges Treppenhaus in sämtliche Geschosse mittels Treppe und eines barrierefreien Aufzugs gelangen.

Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Leystraße. Die Zufahrt in die Garage erfolgt über eine seitliche Zufahrt zum rückwärtigen Teil der Liegenschaft im Erdgeschoss.

Das Gebäude wird über ein zentrales Treppenhaus mit großzügigem Aufzug in sämtliche Geschosse erschlossen.

Architektonisches Konzept

Das gegenständliche Projekt verbindet ansprechende Architektur und Funktionalität mit qualitativ hochwertiger Wohnqualität in einer außergewöhnlichen einzigartigen Umgebung mit ausgesprochen hohem Freizeitwert in Nähe zu Freizeitareal an der Donau.

Zusätzlich zu den Fenstern herkömmlicher Größe in den Obergeschossen öffnen sich die Wohnräume durch Anordnung von großzügigen raumhohen französischen Fenstern zu den hängenden Gärten entlang der Fassade zur Leystrasse und auch über großzügige Fenstertüren zu den Balkonen, Gärten, Terrassen und Dachterrassen.

Die Fenster und Fensterelemente gelangen als Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung zur Ausführung. Als Fassade kommt im Bereich der Obergeschosse ein Wärmedämmverbundsystem zum Einsatz, im Bereich der Erker an der Leystraße wird die Fassade in Textur und Farbe verändert, um der Erker als gestaltendes architektonisches Element zu betonen.

Im Bereich des Erdgeschosses gelangt eine Aluminium Portalverglasung zur Ausführung, insbesondere beim Geschäftsportal und auch beim Treppenhaus, wobei sich diese Konstruktion bis in das Dachgeschoss erstreckt.

Das Treppenhaus dient als helle, sichere und gut überblickbare zentrale Erschließung des Gebäudes.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 35 m² und 88 m² Wohnfläche, wobei die Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse bzw. Dachterrasse im Dachgeschoss und einen Garten im 1.OG verfügen. Insgesamt werden ein Geschäftslokal und 15 Wohnungen errichtet, welche in folgende Kategorien einzuteilen sind:

- o 3 Wohnungen S als Garcionerre mit ca. 35 m²
- o 6 Wohnungen M als 3 – Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² und ca. 7,50 m² Balkon
- o 2 Wohnungen XL als 3 – Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m² und Terrasse und Garten mit ca. 72 m² im 1.OG
- o 2 Wohnungen XL als 3 – Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m² und ca. 7,50 m² Balkon im 5.OG
- o 2 - Dachgeschosswohnungen L als 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnungsfläche und Balkon bzw. Terrassen mit ca. 27 m² und Dachterrassen mit ca. 30 m².

Den einzelnen Wohnungen sind großzügige Balkone, Terrassen, Gärten und Dachterrassen zugeordnet.

Die Raumhöhe beträgt generell 2,50m, ausgenommen Dachschrägen im Dachgeschoss und ausgenommen im Erdgeschoss, dort beträgt die Geschosshöhe 3,05 m und.

Die Micro-Wohnungen sind als 1-Raum-Wohnung mittels einer flexiblen Raunteilung zwischen Schlafbereich und Wohnbereich ausgestattet. Auf Nutzerwunsch kann auch auf diese Raunteilung verzichtet werden und stattdessen die Garcionerre mit einem großzügigeren Wohnraum genutzt werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes wird eine Geschäftsfläche errichtet wobei zusätzliche Lagerflächen im Erdgeschoss und auch im Kellergeschoss, den Verkaufs oder Kundenbereich ergänzen.

Den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsräume und die Haustechnikräume sind im Untergeschoss untergebracht.

Im Erdgeschoß befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Eingangstor und zur Zufahrt zur Garage ein großzügiger Raum zur Aufbewahrung der Kinderwägen und als gesicherter Abstellraum für insgesamt 38 Fahrräder.

Darüberhinaus sind sämtliche KFZ-Abstellplätze und die Fahrradabstellplätze für Elektro-Autos bzw. Fahrräder mit Elektrosteckdosen vorbereitet.

Der Müllraum für Restmüll und Papier ist im Erdgeschoss direkt an der Leystraße angeordnet und können die Müllgefäße auf kurzem Weg von der MA48 abgeholt werden.

Barrierefreiheit

Sämtliche Wohnungen entsprechen der Barrierefreiheit gemäß ÖNORM B 1600 und den OIB Richtlinien gemäß der Bauordnung für Wien. Ebenso ist die allgemeine Erschließung barrierefrei ausgeführt, insbesondere auch der barrierefreie Aufzug vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss.

Garage, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sind ebenerdig gelegen und somit ebenfalls barrierefrei zu erreichen. Die auf Ebene der Wohnungen gelegenen Terrassen und auch Balkone sind barrierefrei zugänglich.

Die Einlagerungsräume im Kellergeschoß sind ebenfalls mittels barrierefreiem Aufzug direkt aus allen Wohngeschoßen zu erreichen.

Grünraum- und Außenraumgestaltung

Die Grünraum- und Außenraumgestaltung ist wesentlicher Bestandteil des architektonischen Konzepts und erfolgt entsprechend dem gartengestalterischen Entwurf des Architekten. So sollen alle Außenbereiche, wie die Terrassen im Gartengeschoss im 1.OG, sämtliche Balkone, die Dachterrassen und, als besonderes Merkmal, die Straßenfassade begrünt werden.

Bauweise

Das Gebäude wird fast ausschließlich in Massivbauweise errichtet. Stahlbeton wird für die tragenden Bauteile (Wände und Decken) und Ziegelmauerwerk für die Innenwände und die Wohnungstrennwände eingesetzt. Trockenbau kommt geringfügig im Bereich von Vorsatzschalen zur akustischen Entkoppelung

(Schalldämmung) und bei Installationsebenen (Badezimmer, WC, Küchenbereich) oder im Bereich von anpassbaren Grundrissen bei barrierefreien Bädern und im Bereich von abgehängten Decken in Bädern und WC zum Einsatz.

Energieeffizienz

Heizwärmebedarf (HBW): 30,17 kWh/m²a.

Im Sinne einer optimalen Energieeffizienz und Schonung der natürlichen Ressourcen ist das Wohnhaus an die Fernwärme Wien angeschlossen.

1. Konstruktion, Ausstattung und Gestaltung

Fundamente:

Kombinierte Pfahl-Plattengründung laut statischem Konzept.

Kellergeschoss / befahrbare Bereiche:

Die Außen-/Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt.

Geschossdecken:

Stahlbeton Ortbetondecken laut Statik
Der behördlich vorgeschriebene Schall- und Wärmeschutz wird durch den Gesamtaufbau des Fußbodens gewährleistet (u.a. Gewicht der Betondecke, Trittschalldämmung, Estrich).

Außenwände unter Terrain:

Außenwände unter Terrainniveau aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis, Abdichtung und Dämmung nach bauphysikalischem Erfordernis

Außenwände über Terrain:

Außenwände über Terrainniveau aus vorgefertigten Elementen bzw. aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis mit verputzter Vollwärmeschutzfassade. Fassadengestaltung nach architektonischem Gesamtkonzept

Innenwände:

Zwischenwände im Bereich der Mikrowohnung: Trockenbauwände zwischen Schlafbereich und Wohnbereich im Sinne eines flexiblen bzw. anpassbaren Wohnraums.

Zwischenwände im Bereich der 3-Zimmer-Wohnungen teilw. aus Ziegelmauerwerk und in Trockenbauweise im Bereich der anpassbaren Bäder/WCs im Sinne der Barrierefreiheit. Wanddicke nach Bedarf, mind. aber 14 cm.

Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben errichtet, im Bedarfsfall mit einseitiger Gipskarton-Vorsatzschale. Zusätzlich wird eine weitere Vorsatzschale wo erforderlich zur Aufnahme von Sanitärinstallationen (Installationsebene) verwendet.

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Waschmaschine, Schrankwand, Pendeltüren Schlafraum, Schrankbett), welche in dieser Ausstattungsliste nicht explizit angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen. Diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen und werden auch nicht mitgeliefert. Dargestellte Möblierung ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies gesondert vereinbart und eine entsprechende Vereinbarung dem Kaufvertrag beigelegt wird. In diesem Fall wird die vereinbarte Möblierung zu einem Bestandteil des Kaufgegenstandes und teilt dessen Schicksal in vertraglicher Hinsicht.

Dach:

Das Dach im Bereich der Terrassen und Dachterrassen ist als Warmdach geplant. Im 1.OG mit zum Teil intensiver Begrünung. Alle Dachflächen werden nach innen entwässert und weisen eine Mindestneigung gemäß Ö-Norm auf. Dachterrassen werden zum Teil nach innen entwässert. Schrägdächer werden als Kaltdach mit Zink bzw. Titanzink-Deckung oder Deckung mit Aluminium-pulverbeschichtet ausgeführt.

Spenglerarbeiten:

Im Regelfall alle spenglermäßigen Verblechungen (z.B. Dachflächen, Regenablaufrohre, Rinnen, Schutzverblechungen) aus Zink bzw. Titanzink oder Aluminium-pulverbeschichtet oder gleichwertig

Balkon- und Terrassengeländer:

VSG – Nurglas – Brüstungen (ausgenommen 2. Dachterrasse), in Teilbereichen mit Pflanzentrögen mit gemäß architektonischem Konzept (inkl. Bewässerungseinrichtungen bei vertikaler Begrünung); Trägerverkleidungen und Sichtschutzelemente gemäß Plan; Gestaltung und Bepflanzung in Fertigteilbetontrögen gem. architektonischem Gesamtkonzept.

Fenster- und Fenstertüren:

Hochwertige Isolierglasfenster Kunststoff blueEvolution von Salamander, nach architektonischem Konzept, mit 3-fach-Isolierverglasung, Drehtüren mit Dreh-/Kippbeschlag oder Fixverglasungen gemäß Plan; Wärme- und Schallschutz gem. bauphysikalischer Erfordernis und behördlicher Verordnung, Schalldämmmaß gemäß Bauphysik.

Pfosten-Riegel-Fassade im Erdgeschoß.

Außenfensterbänke aus Aluminium-pulverbeschichtet oder gleichwertig.

Sonnenschutz:

Ein außenliegender Sonnenschutz (Rolladen, schienengeführt), und elektrisch bedienbar (ausgenommen Dachflächenfenster).

Türen:

Wohnungseingangstüren: in brandhemmender (EI2-30 C) sowie einbruchshemmender (WK II) und schalldämmender Ausführung mit Türschließer.

Türblattoberflächen beidseitig HPL-beschichtet, Farbe gem. Farbkonzept Architekt, montiert in beschichteter Stahlzarge (Wohnungseingangstüre), Farbe gem. Farbkonzept Architekt, eingebauter Türspion.
Beschlüge Alu natur, Drücker innen, Knauf außen.

Türschwelle in Feinsteinzeug gem. architektonischem Konzept

Innentüren Geschäftslokal, Allgemeinbereich - Stahlzarge, stumpf einschlagend, 1-flügelige Vollbautürblatt, inkl. Beschlüge Farbe bzw. nach Wahl AG, Türblattoberflächen MAX-beschichtet, Farbe weiß, Klimakategorie a (Wohnräume) bzw. b (Nassräume)

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum: Gittertüren, verzinkt

Fußböden:

Geschäftslokal EG: Feinsteinzeug

Wohnbereiche: 2-Schicht-Parkett, geklebt, Nuttschicht mind. 3,5 mm, Qualität Eiche natur, werksversiegelt (lackiert oder geölt)
Sockelleisten in Material und Farbton auf Belag / Wand abgestimmt.
Befestigung mittels Verschraubung (inkl. Verdübelung in Wand).

Nassraumbereiche Wohnung: Feinsteinzeug oder Fliesen mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format und Farbton gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Wohnungsterrassen und Dachterrassen: Holzrost, Feinsteinzeug auf Stelzlager oder Splittbett.

Balkone: Holzrost.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Treppenhaus und Stufen: Feinsteinzeug oder Fliesen, Format und Farbton gemäß architektonischem Gestaltungskonzept inkl. dazu passendem Wandsöckel.

Fluchttreppenhaus und Stufen: Fertigteiltreppenläufe Feinsteinzeug, Podeste Feinsteinzeug

Kellerräume: Estrich versiegelt

Garten, Terrasse 1.OG: gemäß Freiraumplanung (intensive Begrünung,

Terrasse Holzrost oder Betonsteinplatten)

Wandoberflächen:

Wohnbereiche: Anstrich mit Innendispersionsfarbe seidenmatt, Farbe weiß

Nassraumbereich Wohnung: Fliesen bzw. Fliesensockel oder Anstrich gemäß architektonischem Konzept; Wände teilweise mit Spiegel versehen oder mit Anstrich weiß und Fliesensockel; Höhe der Verfliesung und Wahl der Oberflächen Materialität pro Wand gemäß Gestaltungskonzept Architekt.

Treppenhaus: Anstrich mit Innendispersionsfarbe weiß oder gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Decken:

Balkonuntersichten, Wohnungs- und Treppenhausgeschossdecken: gestrichen gem. architektonischem Gesamtkonzept.

Untergeordnete Räume wie Garage, Keller und dergleichen beschichtet; wo erforderlich (auch in den Wohnungen) abgehängte Decken oder Poterien. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch die Raumhöhe einschränkt werden kann. (Badezimmer, WC)

Die künstlerische Oberleitung der äußeren Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung der Bereiche Fassaden, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.

2. Versorgungseinrichtung

E-Installation:

Jede Wohnung ist mit FI-Schutzschalter und mit mind. 2 Stromkreisen für Beleuchtung und Steckdosen sowie mind. mit je einem separaten Stromkreis für Waschmaschine, E-Herd und Arbeitssteckdosen in Küchen ausgestattet.

Sämtliche Schalter und Steckdosen in reinweiß; Wohnungsinstallation gemäß Montageplan.

In sämtlichen Wohnungen werden batteriebetriebene Brandmelder (Deckenmontage) montiert.

In sämtlichen Wohnungen werden Leerverrohrungen für TV/Internet/Telefon vorgesehen. Vom Käufer kann dann eine Anmeldung zur Versorgung der entsprechenden Dienste über Telekom Austria oder UPC Telekabel erfolgen.

Glasfaserleitungen (A1) bzw. Koaxialkabel (UPC) werden bis zum Verteiler

bei der Wohnungseingangstüre geführt.

Der IT-Verteiler befindet sich im Vorraum.

Alarmanlage – Bewegungsmelder raumweise vorbereitet

Raumthermostate: Einzelraumregelung vorbereitet

Torsprechanlage: in den Wohnungen, Farbvideo-Innensprechstelle als Wandgerät.

Auf den Balkonen, Terrassen und Dachterrassen werden je nach Größe eine oder mehr Wandleuchten montiert

In den Bädern wird ein Auslass für eine Spiegelleuchte über dem/die Waschtisch(e) montiert.

Allgemein - Beleuchtung:

Treppenhaus- und Gangbeleuchtung über Bewegungsmelder

Außenbeleuchtung in Eingangsbereichen und auf Gehwegen über Bewegungsmelder

Garagenbeleuchtung über Bewegungsmelder, Fluchtwegbeleuchtung in Bereitschaftsschaltung

Garage und Fahrradsabstellplätze: für E-Car und E-Bike vorbereitet.

Einlagerungsräume: Im Bereich der Gangzone FR-Wannenleuchten automatisch geschaltet über Bewegungsmelder. Innerhalb des Einlagerungsraumes FR-Wannenleuchten, oder Gitterleuchten, lokal geschaltet über Bewegungsmelder.

Müllraum Feuchtraumleuchten über Bewegungsmelder geschalten.

Sanitär - Installation:

Sämtliche **Sanitäre Einrichtungsgegenstände** Farbe weiß.

Handwaschbecken im WC aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß Type laut Gestaltungsvorschlag Architekt, Anzahl gemäß Plandarstellung.

Hänge-WC aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, Type laut Gestaltungsvorschlag Architekt, Anzahl gemäß Plandarstellung

Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte weiß, mit 2- Mengentechnik (Sparfunktion), inkl. dazupassendem WC-Sitzbrett mit Deckel.

Waschtische aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß Type laut Gestaltungsvorschlag Architekt, Anzahl gemäß Plandarstellung.

Einbauwannen aus Stahlblech, emailliert oder Kunststoff, weiß, ca. 180 x 80 cm, inkl. Drehknopf- und -überlaufgarnitur, Anzahl gemäß Plandarstellung

Duschtasse bodenbündig inkl. Gully, Anzahl gemäß Plandarstellung

Sämtliche **Armaturen** verchromt

Waschtische mit Einhandhebelmischer (auch bei WC-Handwaschbecken mit KW und WW),

Dusche mit Einhandhebelmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange je 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung im Nassbereich

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Waschmaschine), welche in dieser Ausstattungsliste nicht explizit angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen. Diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen und werden auch nicht mitgeliefert. **Die Küche ist ebenso nicht im Standard enthalten.**

Heizung und Warmwasser-Versorgung:

Wärmeerzeugung erfolgt durch „FW Wien“. Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Wohnungsstationen, welche im Nassraumbereich der Wohnung, Vorraum, Abstellraum oder Technikraum angeordnet sein können. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Plan dargestellte Lage und Anzahl auf Grund der Montageplanung noch ändern kann.

Für jede Wohneinheit sind Zähler (bei Wohnungen mit mehreren Versorgungsschächten sind ggf. mehrere Zähler pro Wohnung notwendig) für den Energieverbrauch für Heizung/Warmwasser vorgesehen. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln elektronisch-fernablesbar.

Die Regulierung der Heizung in der Wohnung erfolgt mittels Einzelraumthermostaten.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, der Fußbodenheizungsverteiler kann im Vorraum oder Abstellraum oder Nassraumbereich angeordnet sein. In den Bädern ist ein Handtuchheizkörper (ca. 45 cm Breite und ca. 120 cm Höhe – abhängig vom vorhandenem Platzbedarf) weiß, gemäß Plan vorgesehen.

Kaltwasser:

Für jede Wohneinheit sind Zähler (bei Wohnungen mit mehreren Versorgungsschächten sind ggf. mehrere Zähler pro Wohnung notwendig) für den Energieverbrauch für Heizung/Warmwasser vorgesehen. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln elektronisch-fernablesbar.

Lüftung:

In den Nassräumen (Bad und WC) werden Einzelraumlüfter montiert, geschaltet über einen eigenen Schalter, inkl. Nachlaufrelais.

Eine regelmäßige und tägliche Grundbelüftung der Wohnung (z.B. durch tägliches, regelmäßiges Stoßlüften durch Öffnen der Fenster) ist durch den Nutzer sicher zu stellen.

Im Objekt ist eine Druckbelüftung des Treppenhauses und Schleusen gem. Richtlinie und Brandschutzkonzept vorgesehen.

Kühlung:

Für die Wohnungen im Dachgeschoss ist eine Kühlung mittels Split-Klimageräten vorgerüstet (Wandmontage, Lage lt. Verkaufspläne).

3. Außenanlagen

Begrünte Vegetationsflächen der nicht befestigten Bereiche in den Gärten im 1. OG.

4. Sonstige Einrichtung

Das gesamte Objekt ist mit einem Zentralsperrsystem mit gesetzlichem Nachschlüsselschutz ausgestattet. Je Wohnung werden insgesamt 3 Schlüssel für Wohnungseingangstür / öffentliche Bereiche / Hauseingangstüren / Kellerabteil / Brieffach übergeben.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, die Abtrennung erfolgt durch Stahl lamellen-Trennwände, verzinkt oder durch Holz lamellen-Trennwandsystem inkl. einflügeliger Tür und Hängeschloss; Höhe ca. 2,20 m

Beim Hauseingang gibt es eine witterungsgeschützte Gegensprechanlage, mit der Innensprechstelle in den Wohnungen.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Brieffach zugeordnet. Die Brieffachanlage entspricht den aktuellen Richtlinien und Vorschriften der Post, mit Nummerierung und Zylinderschloss, aus Aluminium.

Das Beschriftungssystem erfolgt gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Aufzug vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss; Aufzugsschacht wird schalltechnisch entkoppelt ausgeführt. Farbgestaltung und Ausführung gem. Produktwahl.

5. Sonderwünsche

Siehe Vertragsbeilage

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes

berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung der Wohnhausanlage darstellen.

6. Baustellenbesichtigungen

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur zu den von der Verkäuferin zum Zwecke der Besichtigung und Naturmaßaufnahme bekanntgegebenen Terminen, zu denen eine gesonderte Anmeldung erforderlich ist, berechtigt.

7. Technische Änderungen

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden bzw. sind Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages möglich.

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, TGA-Planung (Technische Gebäudeausrüstung) usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich auf Grund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt; diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Insbesondere in Bezug auf dargestellte Ausführungsdetails des Projektes wird festgehalten, dass sich diese vielfach ändern können bzw. ändern werden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z.B. Bettkonstruktion, Raumteiler, Schiebetüren, Kästen, Schränke, Waschmaschine, Küche etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind. Die Verkäuferin behält sich Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor.

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Ausführung geringfügig abweichen.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.