

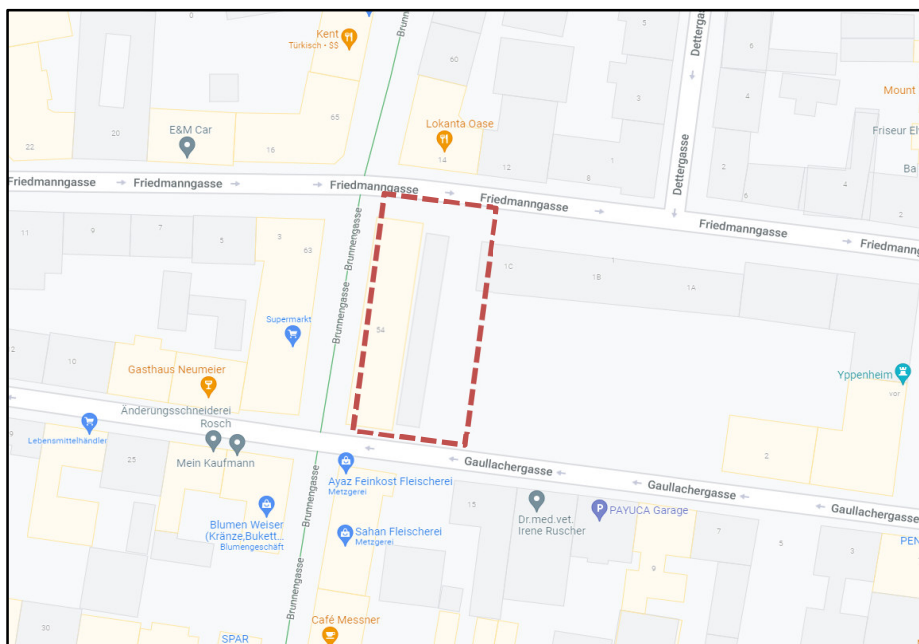
NEUE HEIMAT



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Freifinanzierte Miete

1160 Wien, Friedmanngasse 1D



1. ALLGEMEINE DATEN:

Standort: 1160 Wien, Friedmangasse 1D

Grundstücksgröße: 1.469 m²

ARCHITEKTUR:

Es werden 49 Wohnungen, 4 Geschäftslokale im Erdgeschoß sowie eine 2-geschoßige Tiefgarage mit 65 PKW Stellplätzen errichtet.

Die 49 Wohnungen zeichnen sich durch sehr viele unterschiedliche Grundrisse aus, sodass sowohl Singles als auch größere Familien geeigneten Raum zum Leben finden können. Die Wohnungsgrundrisse sind kompakt geplant und eine Möblierung mit Normmöbeln ist möglich. Alle Wohnungen verfügen über einen Abstellraum. Jeder Wohnung ist ein individueller Freiraum zugeordnet.

Das Stiegenhaus sowie alle Erschließungsflächen vom Haupteingang bis zum Dachgeschoß sind großzügig geplant und natürlich belichtet (hofseitig, sowie von der Friedmangasse und der Gaullachergasse). Im Erdgeschoß befinden sich ein natürlich belichteter und über den Hof zugänglicher Fahrradabstellraum. Kinderwagenabstellräume sind separat in jedem Obergeschoß zentral platziert und ebenfalls natürlich belichtet.

2. PROJEKTBESCHREIBUNG:

Baubeginn: Ende September 2021

Voraussichtlicher Bezugstermin: 3. Quartal 2023

Adresse: Hauptadresse:
1160 Wien, Friedmannngasse 1D

Anzahl Einheiten: 49 Wohneinheiten
4 Geschäftslokale

Stellplätze
Die Tiefgarage erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt 65 Stellplätzen.

Kellerabteil
Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum fix zugeordnet. Dieser befindet sich im 2. Untergeschoß und ist mit dem Lift erreichbar. Zudem führen zwei Stiegenhäuser in den Keller. In den Kellerräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von Gegenständen wie Kleidung, Büchern, etc.

Raumhöhe
Die Raumhöhe beträgt ca. 251 cm (ausgenommen abgehängte Decken – siehe Verkaufsplan)

Müllräume:
Die räumlich getrennten Müllräume für die Wohnungen und die Geschäftslokale befinden sich im Erdgeschoß. Diese sind von außen über die Gaullachergasse oder den Innenhof begehbar.

Kinderwagen
Die natürlich belüfteten Kinderwagenabstellräume sind separat und zentral in jedem Obergeschoß platziert.

Fahrradabstellraum
Im Erdgeschoß befindet sich ein natürlich belichteter und über den Hof zugänglicher Fahrradabstellraum.

Aufzug
Jedes Geschoß ist mittels eines Personenaufzuges barrierefrei erreichbar.

Gemeinschaftsraum
Der mit einer Küche und barrierefreien Sanitäreinrichtungen ausgestattete Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoß der Wohnhausanlage

Freiraum- Grünbereich
Im Erdgeschoß gibt es eine großzügige begrünte Freifläche. Neben einem Wegesystem entstehen im Innenhof Hochbeete und ein Staudenbeet. Zudem gibt es einen Bereich mit Spielsand.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Gebäudeübergreifend:

Fundierung:	Stahlbeton Plattenfundamente
Keller:	Außenwände: Stahlbeton
Außenmauerwerk:	Stahlbeton nach statischem Erfordernis Wärmedämmung
Kellertrennwände:	Systemtrennwände
Trennmauerwerk:	Stahlbeton mit Gipskarton Vorsatzschale und Spachtelung
Innenwände:	Gipskartonständerwände, einfach beplankt
Decken:	Stahlbetonplattendecken, glatt gespachtelt, weiß gemalt
Dach:	Flachdach wärme gedämmt: extensive Begrünung und Kiesflächen
Loggien:	Belag: Betonplatten im Splittbett
Balkon:	Belag: Betonplatten im Splittbett
Dachterrassen:	Belag: Betonplatten im Splittbett Entsprechend des Vergabeplanes wird ein Wasseranschluss hergestellt
Extensives Flachdach:	Umkehrdach mit extensiver Begrünung (Wartung durch Wohnungsnutzer)
Fassaden:	Fassadendämmplatten lt. Bauphysik mit Dünnputz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas, weiß
Sonnenschutz:	Nur das Dachgeschoß verfügt über elektrisch betriebene Raffstores (siehe Verkaufsplan) Es sind keine außenliegenden Beschattungselemente für die anderen Geschosse vorhanden. Innenjalousien lt. bauphysikalischem Erfordernis (siehe Verkaufsplan)
Geländer:	Stahlstabgeländer (gartenseitig), bzw. Lochblechgeländer (Seite Brunnengasse) Es darf keinerlei Sichtschutz montiert werden, Beschädigungsgefahr durch Windlast.
Wohnungseingangstüren:	Brandhemmend / teilweise auch ohne Brandschutz Ausführung mit Sicherheitsbeschlag nach Erfordernis RC 3, Doppelfalz Türblatt Doppelfalz Metallzargen im Stiegenhaus
Innentüren:	Stahlzargen weiß, Türblatt weiß
Bodenbeläge:	Wohnküche, Zimmer, Gang, Vorraum, Abstellraum: Laminat (lt. Vergabeplan und Muster) Vorraum: Bodenfliesen (lt. Vergabeplan und Muster) Bad/WC: Bodenfliesen (lt. Muster)
Terrassentrennwände:	Verzinkter Stahlrahmen mit undurchsichtiger Glasfüllung

- Wände:** Bad: glatte keramische Fliesen bis ca. Zargenoberkante
WC: Rückwand bis ca. 1,20 Fliesensockel (lt. Muster),
darüber Wände weiß gemalt
Alle sonstigen Räume: Wände weiß gemalt
- Pflanztrog:** Der Pflanztrog ist mit Erde befüllt (Fülltiefe ca. 30cm). Die
Bepflanzung hat durch den Wohnungsnutzer zu erfolgen.

4. HAUSTECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Versorgung des Objektes mit Energie für die Heizung und Warmwasseraufbereitung wird durch eine Gasheizung sichergestellt. Ein Energieversorgungsunternehmen verrechnet die Wärmekosten auf Basis von Wärmelieferungseinzelverträgen, welche direkt zwischen den Nutzern der Nutzungsobjekte und dem Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen werden. Das Gleiche gilt auch für die Kaltwasserverrechnung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungsstationen je Wohnung.

- Für die Beheizung der einzelnen Räume sind weiß lackierte Heizkörper in Form von Plattenradiatoren mit innen liegender, nicht sichtbarer Ventileinheit vorgesehen, welche jeweils mit einem Thermostatventil zur Raumtemperaturregelung und einem Entlüftungsventil ausgestattet sind.
- Übergeordnet erhält jede Wohnung ein Raumthermostat welches die Obergrenze des Wärmebedarfs regelt
- Jeder Wohnraum erhält zur Beheizung mindestens einen Heizkörper, welcher unter oder seitlich neben dem Fenster bzw. Terrassentür angeordnet ist.
WC, Vorräume und Abstellräume sind nur dann mit einem Heizkörper ausgestattet, wenn dies lt. Wärmebedarfsberechnung notwendig ist.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche in den Wohnungen in der Wohnungsstation montiert sind.
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizung- und Warmwasserabsperrung in der Wohnungsstation (je Wohnung).
- Die Wohnungsstation ist jährlich durch den Wohnungsnutzer zu warten
- Im Küchenbereich kann vom Mieter, durch Beauftragung eines Sonderwunsches (auf seine Kosten) ein Untertischspeicher ausgeführt werden. Dieser soll die Warmwasseraufbereitung unterstützen.
- Handwaschbecken im WC werden nur mit Kaltwasser versorgt (siehe Vergabeplan)

Fußbodenheizung Dachgeschoß:

Wohnungen im Dachgeschoß sind mit einem Fußbodenheizungsverteiler ausgestattet. Jeder Raum verfügt über einen eigenen Heizkreis, welcher über die einzelnen Regelventile im Fußbodenheizungsverteiler einzustellen sind.

Badezimmer:

Das Badezimmer verfügt über einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz der Stadt Wien.
- Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser wird durch eigene Kaltwasserdurchflussmengenähler durchgeführt (Ausführung/Situierung in Wohnungsstation).
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen (in der Wohnungsstation)

Sanitär-Ausstattung:

Jede Wohnung ist grundsätzlich mit einer WC-Einheit, einer Badewannen- und/oder Dusch- wie einer Waschtischeinheit ausgestattet.

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine.

In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche und Geschirrspüler (Doppelspindelventil) vorhanden.

- Badewanneneinheit:
 - Weiß emaillierte Einbaubadewanne aus Stahlblech, Größe ca. 170/75 cm, Badewannenab- bzw. überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
 - Badewannenfüll- und Brausebatterie als Wannenthermostatmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brausegarnitur und Schubstange
- Duscheinheit:
 - Weiß emaillierte Einbaubadewanne aus Stahlblech, Größe ca. 90/90 cm, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
 - Thermostatmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brausegarnitur und Schubstange
- Waschtischeinheit:
 - Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, Breite ca. 60cm
 - Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
 - Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel
- Waschmaschinenanschluss - nicht Standard –
**Kommt nur zur Ausführung wenn die Waschmaschine nicht neben dem Wackbecken
sitiert ist):**
 - Kombiniertes Waschmaschinenanschluss mit Ablaufsiphon in UP-Ausführung mit Nirosta-Abdeckplatte und Schlauchanschluss sowie Kaltwasserabsperrventil mit Schlauchanschlussmöglichkeit
- WC-Einheit:
 - Hänge-WC aus weißer Sanitärkeramik
 - WC-Sitzbrett aus Kunststoff, mit Deckel, Farbe weiß
 - Unterputz-Spülkasten aus Kunststoff
- zweite WC-Einheit (lt. Vergabeplan)
- zweite Waschtischeinheit (lt. Vergabeplan)
- Sanitäranschluss in Küchen/Wohnküchen oder Kochnischen:
 - Eckventil für Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Kombinationseckventil für Kaltwasser mit Schlauchanschlussmöglichkeit für Geschirrspüler
 - Abwasseranschluss für Abwäsche, Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon der Abwäsche (Siphon mit GS-Anschluss ist durch Mieter beizustellen und zu montieren)
 - Sanitärverrohrung im Bereich tragender Wände auf Putz, daher Situierung der Anschlüsse für kurze Längen nach links oder rechts im Nachhinein ohne Stemmarbeiten durch Verlängerung der Rohre leicht änderbar.
- Terrassen:
 - Alle Terrassenwohnungen ausgenommen die Tops 10, 21, 32 und 42 werden mit einem Kaltwasserauslaufventil ausgestattet. Dieses wird über die Wohnungszuleitung gespeist und verrechnet. Größere Dachgeschosswohnungen verfügen teilweise über zwei Anschlüsse. (s. Vergabeplan)
- Duschvorhang/Duschwand:
 - Duschvorhänge und/oder Duschwände sind im Ausstattungsumfang nicht inkludiert. Diese müssen auf Kosten des Wohnungsnutzers bereitgestellt und durch eine befugte Fachfirma montiert werden. Im Zuge dessen ist auf barrierefreie Montage zu achten.

Wohnungslüftung:

Auf dem Flachdach der Anlage wird ein zentrales Abluftgerät für die Wohnungslüftung ausgeführt. In Küche, Bad, WC und Abstellraum (nur bei einem Waschmaschinenanschluss) erfolgt eine Grundlastlüftung.

Küche und Bad verfügen über einen Taster, um die Luftwechselrate zu erhöhen.

Im WC wird über den Lichtschalter die Lüftungsklappe angesteuert.

Zur Unterstützung der Lüftung verfügen die Fenster im Aufenthaltsraum über ein Zuluftelement.

Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen ist nicht möglich. Es ist nur eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE möglich, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

Klimaanlage Dachgeschoß:

Die Dachgeschosswohnungen sind mit einer Split-Klimanlage ausgestattet. Jeder Aufenthaltsraum verfügt über ein Innengerät (siehe Verkaufsplan). Das Außengerät ist am Dach situiert und ist durch den Wohnungsnutzer zu warten.

Luftdichte Gebäudehülle:

Das Gebäude wird als Niedrigenergie-Wohnhaus errichtet. Aus diesem Grund wird eine luftdichte Gebäudehülle ausgeführt. Daher ist der Dauerbetrieb der Wohnraumlüftung unumgänglich um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten, sowie Bauschäden (z.B. Schimmelbildung) vorzubeugen.

Elektroinstallationen:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch Wien Energie. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom/Von der Mieter/in ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Folgende Elektroausstattung in den Wohnungsbereichen ist standardmäßig vorgesehen:

Wohnungs-, - und Medienverteiler sind im Vorraum, Abstellraum oder Küchenbereich angeordnet.

Wohnküchen (Wohnzimmerbereich):

- 2 Deckenauslässe mit Ausschalter bzw. Wechselschalter, über 30 m² ein zusätzlicher Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Vierfach-Schukosteckdose
- 1 TV-Antennensteckdose für KABEL-TV
- 1 TV-Antennensteckdose für SAT-Anlage
- 1 Telefonauslass- oder Internet-Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann

Schlafraum Doppelbett:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 zweifach Schukosteckdosen
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für TV

Schlafraum Einzelbett:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 zweifach Schukosteckdosen
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung sowie eingezogenem Vorspann für TV

Küchenbereich:

- 1 Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter
- 1 Wandauslass im Arbeitsbereich (direkt geschaltet)
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 2 Doppel-Schukosteckdosen im Bereich der Arbeitsfläche
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle
- 1 E-Herdanschlussdose

Bad:

- 1 Deckenauslass mit 1 Ausschalter (im Vorraum montiert)
- 1 Wandauslass über Waschbecken (direkt Schaltbar)
- 1 zweifach Feuchtraumsteckdose UP neben Waschtisch
- 1 Feuchtraumsteckdose UP für Waschmaschine
- 1 Feuchtraumsteckdose UP für Wäschetrockner
- 1 Abluftventilauslass mit Kontrollschalter (zentrale Lüftungsanlage)

WC:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Abluftventilauslass über Lichtschalter (zentrale Lüftungsanlage)

Abstellraum:

- 1 Wand oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Schukosteckdose

Vorraum:

- 1-2 Deckenauslässe über Aus-, Wechsel- bzw. Kreuzschalter
- 1 Wohnungssprechstelle der Torsprech- und Türöffneranlage mit Türöffnertaster und eingebautem Doppelton (Etagenruf)
- 1 Klingeltaster vor der Eingangstür
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 zweifach Schukosteckdosen
- 1 Leerdose mit UP Vorspann

Zwischengang (Flur):

- 1-2 Wand- oder Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 1 Wandauslass bei Stiege (separat geschaltet)

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 Deckenauslass oder Wandauslass
- 1 Ausschalter bzw. Wechselschalter Zimmerseitig
- 1 FR-Steckdose UP

Schaltermaterial (lt. Muster):

Ungefähre Situierung der angeführten Lichtauslässe, Steckdosen etc. siehe Verkaufsplan

In jedem Wohnraum befindet sich ein batteriebetriebener Brandmelder.

Der/Die Mieter/in ist verpflichtet, die Brandmelder innerhalb des Mietobjektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.