

02., Taborstraße 119

LEO & LEYLA – Das perfekte Paar



Visualisierung – © Frame 9

Anzahl	54 Wohnungen 4 Büros (1.OG) Gewerbe Halle und Gewerbe im EG 2 UG mit 26 KFZ Stellplätzen
Rechtsform	freifinanzierte Miete
Bauträger	Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Feldgasse 6-8, 1080 Wien Tel. 01/401 57-130, wohnen@oesw.at
Bauaufsicht	Oberweger Sax Architekten Ziviltechniker GmbH Döblergasse 4, 1070 Wien Tel. 01/ 402 68 48- 53
Planung	StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH Maria-Lassnig-Straße 33/ Top 2.07, 1100 Wien Tel. 01/ 212 76 80
Generalunternehmer	Strabag AG Dir. AR – Hochbau Donau-City-Straße 9, 1220 Wien Tel. 01/22 422-0
Statik	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH Donau-City-Straße 1, 1220 Wien Tel. 01/360 70-826



Inhaltsverzeichnis

PROJEKTbeschreibung	3
LEO & LEYLA - DAS PERFEKTE PAAR	4
GEBÄUDEVERSORGUNG UND ABFALLENTSORGUNG	7
MOBILITÄT.....	8
WOHNUNGSausSTATTUNG.....	8
ALLGEMEINBEREICHE.....	17
AUFZUG	18
ALLGEMEINES.....	18
HAUSVERWALTUNG – BETREUUNG.....	18
ÄNDERUNGSVORBEHALT	18
EINRICHTUNG.....	19
BAUSTELLENBEGEHUNGEN.....	19

Projektbeschreibung

Die Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW AG) errichtet in Kooperation mit dem Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz auf dem ehemaligen Nordbahnhof-Areal im 02. Wiener Gemeindebezirk ein Wohnbauprojekt mit gesamt 54 Wohnungen freifinanzierter Miete, zwei Gewerbeflächen – Halle und im Wohnhaus- EG Top1, im 1 OG 4 Büros und 26 KFZ Stellplätze. (Garage mit 2 UG)

Die Adressen des Projekts:

Wohnturm: Taborstraße 119, Identadresse: Leystraße 156

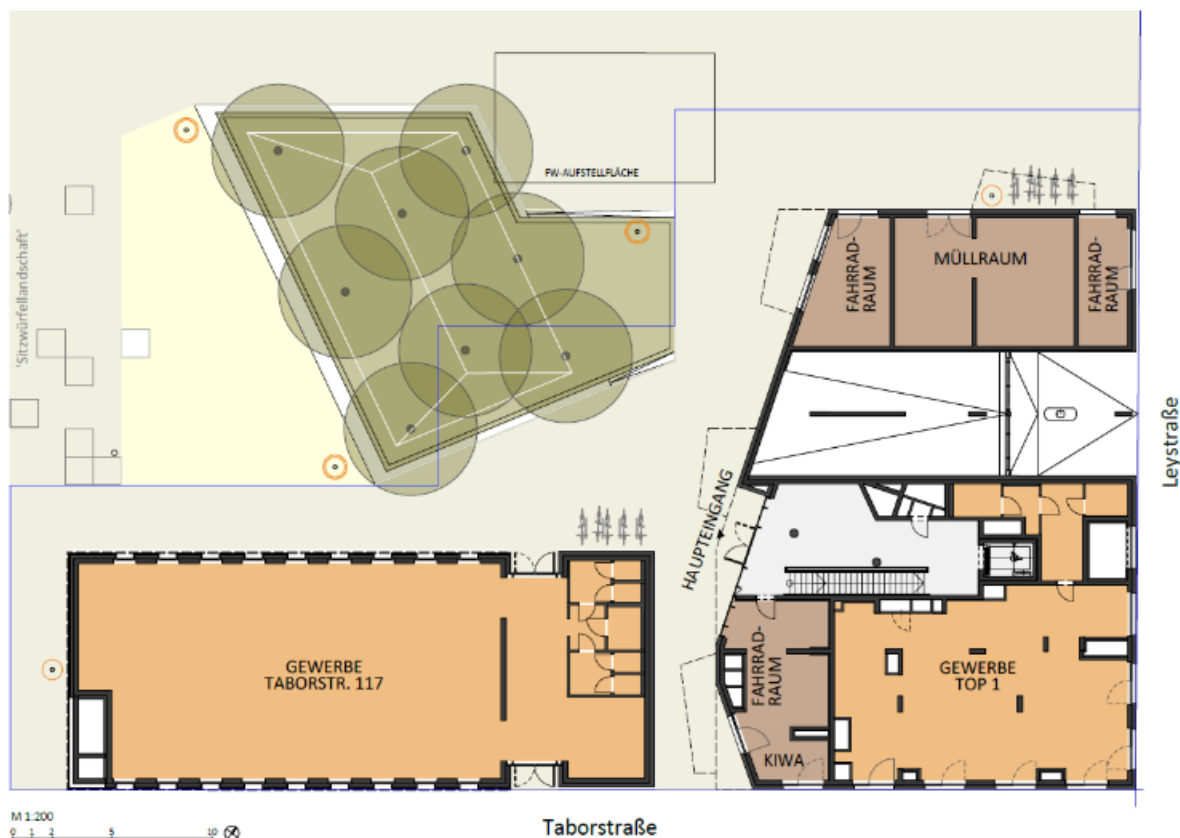
Gewerbe Halle: Taborstraße 117

Bauplatzname: 6B2B

Der Baubeginn fand im September 2021 statt.

Die Fertigstellung ist für September 2023 geplant.

Lageplan



Leo & Leyla - das perfekte Paar

Das städtebauliche Leitbild & die Umgebung

Das Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, das mit der aktuellen Bebauung zum Abschluss gebracht wird, liegt im 2. Wiener Gemeindebezirk auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs. Es erstreckt sich nördlich des Pratersterns zwischen Nordbahnstraße, Innstraße und Lassallestraße in Richtung Donau.

Die hervorragende städtische Lage, die räumliche Nähe zum Verkehrsknoten Praterstern und zu attraktiven Erholungsgebieten wie Donau, Donaukanal, Augarten und Prater zeichnen das Areal aus. Die Baufelder, die aktuell bebaut werden, sind als Rahmen um eine ca. 10 Hektar große Grünfläche, die „Freie Mitte“, situiert und werden mit unterschiedlichen Gebäudehöhen bebaut. Insgesamt sechs Hochhäuser mit 60-95 m Höhe werden in diese Bebauung eingebettet.

Auf der „Freien Mitte“ wird wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten erhalten und gleichzeitig ein wertvoller Erholungsbereich für die BewohnerInnen des Stadtteils geschaffen.

Leo & Leyla

Das Projekt ist in einen Gebäudeteil mit 35 m Höhe (Taborstraße 119 / Leystraße 156) und ein flaches Hallenbauwerk (Taborstraße 117) gegliedert. Es liegt an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks, auf dem sich noch 2 weitere Wohnbauprojekte befinden. Rund um das Baufeld liegt die Schleife der Straßenbahnlinie O, die direkt zum Praterstern und von dort zum Hauptbahnhof fährt.

Der Wohnturm mit acht Geschoßen zeigt sich von zwei verschiedenen Seiten: an den Straßenfronten ist die helle Fassade ruhig und ohne Vorsprünge gestaltet. In Richtung „Freie Mitte“ und Platz knickt die Front leicht ab, um mehr Zwischenraum zu geben und die Orientierung der Wohnungen zu optimieren. Hier sind markante Balkone im Versatz angeordnet deren Untersichten abwechselnd in sanften Blau- und Grüntönen gestrichen werden.

Kompakte Wohnungsgrundrisse ermöglichen leistbares Wohnen mit Qualität. Alle 54 Wohnungen verfügen über eine private Freifläche als Loggia oder Balkon sowie einen Einlagerungsraum im zweiten Untergeschoß. Im ersten Obergeschoß werden vier Büroflächen vermietet, die sich auch für die Nutzung als Ordinationen anbieten.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind im Erdgeschoß und im ersten Untergeschoß situiert. In der bauplatzübergreifenden Tiefgarage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, 12 davon werden für E-Mobilität (8 im 1UG und 4 im 2 UG) vorbereitet. Im ersten Obergeschoß befindet sich ein Gemeinschaftsraum und der Zugang zum Dach des flachen Hallenbauwerks. Dieses ist über eine Brücke mit dem Wohnturm verbunden und steht den Bewohnern als Gemeinschaftsterrasse mit Kleinkinderspielbereich zur Verfügung.

Die Sockelzone in den beiden unteren Etagen bietet mit großzügigen Öffnungen attraktiven Raum für gewerbliche Nutzung. Die Gewerbefläche im Erdgeschoß des Wohnturmes als auch die ca. 290 m² große Halle wird über die Nordbahnviertel Service GmbH vermietet, die das gesamte Erdgeschoß-Management der Freien Mitte organisiert, um einen lebendigen Mix aus Geschäften, Gastronomie und Dienstleistung zu gewährleisten.

Die Highlights

- Alle Wohnungen (ab dem 2. OG) verfügen über private Freiflächen (Balkon oder Loggia)
- Der Zugang zum Wohnturm erfolgt über den gemeinsamen Binnenplatz
- Am Baufeld befindet sich eine bauplatzübergreifende Tiefgarage (26 KFZ-Stellplätze für Bewohner von Bauplatz 6B2B)
- Die Einfahrt zur Tiefgarage (1 und 2 UG) erfolgt über die Leystraße am gegenständlichen Projekt 6B2B
- Modernes Heizsystem schafft mittels thermischer Bauteilaktivierung (TBA) hohe Behaglichkeit. (Beschreibung Seite 11)
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume im EG und UG
- Gemeinschaftsraum im 1.OG und Gemeinschaftsterrasse mit Kleinkinderspielbereich am Hallendach
- Jugendspielplatz: Wird gem. Vereinbarung Stadt Wien auf öffentlichem Gut (Freie Mitte) errichtet
- Müllraum gut zugänglich im EG
- Stadtsockel mit Gewerbenutzung im EG und Gewerbe Halle



Energieeffizienz

Wohnen (2. OG – 10. OG)

Energieeffizienz A (Heizwärmebedarf Standortklima ($HWB_{REF,SK}$): 22,8 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor Standortklima ($f_{GEE,SK}$): 0,71 EK – A

Gem. Energieausweis Ausstellungsdatum 26.06.2020

Gebäudeversorgung und Abfallentsorgung

Stromversorgung:	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze GmbH.
Medien:	Medienanschluss wird mit SAT-Anlage im Wohnzimmer ausgeführt, Diverse Provider werden im Medienverteiler vorbereitet.
Warmwasseraufbereitung:	Zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt auf der Liegenschaft im Kellergeschoß.
Wärmeversorgung:	Die Liegenschaft wird mit umweltfreundlicher „Grüne Wärme – Fernwärme“ versorgt. Der Umformerraum von Wien Energie ist im Keller-geschoß angeordnet.
Kälteversorgung:	Die Kälteversorgung (Vorbereitung für Fernkälte des Gemeinschafts-raums im 1. OG, Konditionierung TBA) erfolgt über das Fernkältenetz der Wien Energie. Der Anschluss an dieses erfolgt über die Anbin-dung an die Hausstation der Nachbarliegenschaft 6B2A.
Wasserversorgung:	Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserlei-tungsnetz der MA 31.
Abwasserentsorgung:	Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Stadt Wien / MA 30 entsorgt.
Regenwassermanagement:	Versickerung auf Eigengrund (Bauplatzübergreifendes Regenwasser-management, Versickerungskörper auf 6B2A)

Mobilität

KFZ-Stellplätze

Es stehen 26 Stellplätze im 1. und im 2. UG zur Miete zur Verfügung. Davon können 12 Stellplätze, für die ersten 12 Interessenten, mieterseitig mit E-Ladestation ausgestattet werden. Diese befinden sich im 1UG (8 Stellplätze) und im 2UG (4 Stellplätze). Hierfür ist ein mieterseitiger Vertrag mit Wien Energie „Wallbox“ abzuschließen.

Wohnungsausstattung

Wände

Außenwände:	Die Außenwände sowie tragende Innenwände werden in Stahlbeton ausgeführt.
Zwischenwände:	Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.
Generell:	Gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.
Bad:	Fliese ca. 25/33 cm Verfliesung im Spritzwasserbereich und auf Waschbeckenseite komplett bis Höhe Zargen-Oberkante; die restlichen Wandseiten mittels Fliesensockel.
WC:	Fliese ca. 25/33 cm Verfliesung nur auf Rückwand WC bis ca. 1,15m; die restlichen Wandseiten mittels Fliesensockel.

Decken

Generell	Gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.
----------	---

Böden

Vorraum, Gang, Flur, Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Schrankraum, Abstellraum:	Echtholz Parkett Eiche in Stab-Optik
Bad, WC, Dusche:	Fliese ca. 30/30 cm

Fenster und Fenstertüren

Ausführung: Kunststofffenster mit Aludeckschalen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik; innen weiß; außen Aluminium beklippst, Farbwahl erfolgt durch Architekten. Je Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster bzw. eine Fenstertüre als Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgeführt; ansonsten werden die Fenster bzw. Fenstertüren als Drehflügel oder Fixverglasung ausgeführt. **Hinweis:** Nach statischem Erfordernis wird zwischen Türelement und Fixelement eine Lisene (vertikale Verstärkung welche ca. 8cm aus der Fensterkonstruktion ragt) ausgeführt.

Teilung mit Kämpfer: unterer Teil: VSG / Oberer Teil offenbar (Dreh- und oder Kippbeschlag)

Fensterbänke: Außenfensterbank in Alu, Innenfensterbank Werzalit weiß oder Gleichwertiges.

Feinbeschläge: Griffolive – Alu od. Kunststoff weiß

Sonnenschutz: Erdgeschoß / Allgemeinbereiche: Keine Außenbeschattung
1.OG (Gemeinschaftsraum) – 10.OG: Außenraffstore, elektrisch bedienbar mittels Funkhandsender, windwächtergesteuert

Türen

Wohnungseingangstüren: Türblatt mit Schichtstoffplatten belegt, mit Brandschutz-qualifikation EI230; Farbe lt. Farbkonzept, mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion und Namensschild; einbruchshemmend gemäß ÖNORM 5338; Widerstandsklasse 3 mit 5-fach Verriegelung inkl. 3 Stk. Bandsicherungen, Klimakategorie C. Schutzbeschlag passend zu Schloss in Drücker/Knopf Ausführung.

Stahlzarge – lackiert mit Gummidichtung 2-fach gefälzt.

Innentüren: Kernwaben-Türblätter, weiß beschichtet, mit Bundbart sperrbar bzw. mit Absperr-Rosette bei WC/Badezimmer-Türe

Türblätter mit Unterschnitt (zur Gewährleistung Abluft) bzw. sofern erforderlich mit Zuluftgitter.

Zarge als Stahl-Umfassungszarge weiß beschichtet mit Gummidichtung. Drücker in Edelstahl.

Freiflächen

Balkone: Entwässerung über Gullys; Betonoberfläche mit teilweiser Abdichtung, ohne Bodenbelag

Loggien: Die Loggien werden mit Estrichplatten belegt.

Geländer: Geländer bei Balkonen und Loggien aus Systembrüstungselemente beidseitig beplankt.

Kellerabteil

Böden: Versiegelter Estrich.

Decke und Wände: Beton bzw. Wärmedämmung soweit erforderlich.

Abteil-Trennwände: Stahltrennwandsystem

Türen: Wie Abteiltrennwände mit zentralsperrender Zylindersperrung (ohne Drücker) und Nummerierung.

Haustechnik: Keine Ausstattungen im Abteil.

Mechanische bzw. statische Zu- und Abluft bzw. laut behördlichen Vorgaben.

Zum Teil sind Rohrleitungsführungen sowie Poterien im Kellerabteil möglich.

Zählung:

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels funkauslesbarem Kleinwärmehzähler bzw. Hybridzählern (Heizung und Konditionierung über thermische Bauteilaktivierung) sowie funkauslesbaren Warm- und Kaltwasserzählern. Die Hybridzähler für Wärme- und Kältgabe mittels thermischer Bauteilaktivierung befinden sich außerhalb der Wohnung (im Gang-Heizungsnische) bzw. die Warm- und Kaltwasserzähler im Wohnungsverband. Die Kostenabrechnung erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wärmelieferanten.

Abhängig von der Raumanordnung können auch mehrere Zähler pro Wohnung möglich werden.

Heizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Wärmeabgabe über thermische Bauteilaktivierung der Stahlbetondecken (in der Heizperiode; Im Sommer Umschaltung auf Kühlbetrieb (Change-Over-System)

Konditionierung: Raumtemperatur-Konditionierung mittels Kälteabgabe über Stahlbetondecken (thermischer Bauteilaktivierung, d.h. saisonaler zur Verfügungstellung). Zur Kältelieferung ist ein Liefervertrag mit Wien Energie Fernkälte erforderlich. Als Kälteabgabesysteme sind die gleichen Systeme vorgesehen wie im Heizfall. Das bedeutet: Betonkernaktivierung (Temperierung). Hinweis: Die Systeme sind träge, d.h. gewünschte Raumtemperaturänderungen werden erst am nächsten Tag spürbar sein). Ausgenommen im Bad, Dusche, Abstellraum, diese Räume werden nicht gekühlt. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt automatisch zentral durch die Energiezentrale. Die Regelung der Betonkernaktivierung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnbereich. Die erforderlichen Wassermengen sind mechanisch voreingestellt. Bei der Umschaltung von Heiz-auf Kühlbetrieb (Temperierung) wird der Heizkreis der Nassgruppe gesperrt. Hinweis: Bei Befestigungsarbeiten bzw. Bohrarbeiten an der Decke darf wegen der eingelegten Bauteilaktivierung (Leitungen) eine max. Bohrtiefe von nur 2,5cm angewendet werden, wie auch im Bereich von 1m vor und nach dem Bauteilaktivierungs-Verteiler – wie auch in den Wohnungen Top 23-35-47 und 59 im VZ an der Decke.

Lüftung

Bad, Dusche und WC: Einzelraumlüfter ausgestattet mit einer Grundentlüftung sowie einer Hygrostatsteuerung (und Schalter = zweistufiger Lüfter)
WC: Lüfter in Kombination mit Lichtschalter steuerbar (mit Nachlaufrelais).

Küchen/Wohnküchen: In den Küchen bzw. Wohnküchen ist die Raumabluft mittels Ventilators mit eigenem Schalter ausgeführt. (Kein Dunstabzug möglich)

Zuluftelement: Luftnachströmung über Zuluftelemente (Schalldämmflüster - zwei Stück pro Wohnung bzw. gem. Angabe Bauphysik)

Sanitär

- Küche bzw. Wohnküche: Eckventil für Warmwasseranschluss für Spüle sowie Doppelspindelventil für Kaltwasseranschluss Spüle und Geschirrspüler und Ablaufanschluss – Ausführung: Anschlüsse teilweise Aufputz.
- Badewanne: Einbaubadewanne: 180/80 cm, Acryl-Wanne weiß
Aufputz-Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung, Armaturen verchromt. Im Bereich des Ablaufes kommt ein Flieseneinsatz zur Ausführung.
- Waschtische: Sanitärporzellan weiß, Größe ca. 60x48cm mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Armaturen verchromt. Hinweis: In den 4 Zimmer Wohnungen Top 17-23-29-35-41-47-53 und 59 ist die Vorbereitung eines zweiten, optionalen Waschtisches gegeben. Ein Abfluss wird vorbereitet und mittels Deckel verschlossen, wie im Installationsplan dargestellt. Die Zuleitung Wasser kann bei Bedarf (von einer Fachfirma) über bereits hergestelltes Waschbecken erfolgen.
- Waschmaschine: Kein gesonderter Waschmaschinenanschluss und Waschmaschinenabfluss – Direktanschluss bei Waschbeckeninstallation, ausgenommen, wenn die Waschmaschine nicht neben dem Waschbecken situiert ist.

02., Taborstraße 119 – Wohnen und Allgemeinbereiche

LEO & LEYLA – Das perfekte Paar



WC:	Hänge-WC – Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß, mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik, Kunststoff Sitzbrett weiß mit Deckel, Handwaschbecken, Größe ca. 36x25cm cm inkl. Armatur (WW/KW).
Dusche (lt. Plan):	Aufputz-Brause-Einhandmischer inkl. Schubstange, Armaturen verchromt. Brausetasse aus Stahlblech 90/90 (Oberkante ca. 3cm über Fußbodenoberkante)
Revisionstürchen:	Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser innerhalb der WC-Wand, Abstellraum, Badezimmer oder Wohnküche bzw. Gangbereich.
Balkone bzw. Loggien:	keine gesonderte Wasserentnahmestelle

Elektro

Die Elektroausstattung kann je Wohnungstyp und Wohnungsgröße variieren. In Abweichung der ÖVE/ÖNORM E 8015-2 gilt die in dieser Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise bzw. die Pläne, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

Elektroausstattung:

Der ELT-Wohnungsverteiler und Medienverteiler befinden sich im Vorraum, im Abstellraum oder einer Flur-/Gangwand.

Vor Zugang Wohnung:	1 Taster für Türglocke 1 Leerdose inkl. Blindabdeckung im Bereich vor der Wohnungseingangstüre (Ausführung nur wenn 50 cm Anfahrtsbereich nicht möglich)
Vorraum:	Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Schuko-Steckdose 1Wohnungssprechstelle mit Türöffnertaste 1 Rauchwarnmelder lt. OIB
Abstellraum/ Abstellnische:	1 Decken- oder Wandauslass, Schalter außen 1 Schuko-Steckdose
Abstellraum (mit Anschluss Waschmaschine)	2 Schuko-Steckdose für Waschmaschine + Trockner, jeweils eigens abgesichert 1 Decken- oder Wandauslass, Schalter außen 1 Lüftung, Schalter außen, extra, Hygrostat und Nachlauf
Flur/Gang:	Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Schuko-Steckdose 1 Rauchwarnmelder lt. OIB

Kochnische:	<ul style="list-style-type: none">1 Deckenauslass, Schalter1 Wandauslass (Dauerstrom), z.B. für Beleuchtung über Arbeitsfläche1 Anschlussdose für E-Herd (5-polig 16A), ohne Kabel1 Schuko-Steckdose für z.B. Mikrowelle2 Schuko-Doppelsteckdosen für z.B. Küchengeräte1 Schalter für Lüftung (Raumabluft), Verortung: ggfs. kombiniert mit Schuko-Doppelsteckdose1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler1 Schuko-Steckdose für Kühlschrank
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none">1-2 Deckenauslässe mit Schaltern, nach Planvorlage4 Schuko-Steckdosen3x Mediendose, 1-fach Dose (UP) mit Abdeckrahmen, bereits verkabelt1 3-fach Schuko-Steckdose, neben Mediendosen1 Auslass für Raumthermostat (1x / Whg)1 Rauchwarnmelder lt. OIB
Bad:	<ul style="list-style-type: none">1 Deckenauslass, Schalter außen1 Lüftung, Schalter außen, extra, Hygrostat und Nachlauf1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum) im Bereich Waschtisch1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum) oder Direktanschluss Heizkörper2 Schuko-Steckdosen für Waschmaschine + Trockner (Feuchtraum), jeweils eigens abgesichert1 Wandauslass über Waschbecken - je nach Fliesenschild Schalter in Kombination mit Schuko Steckdose neben Waschtisch
WC:	<ul style="list-style-type: none">1 Deckenauslass, Schalter außen, in Kombination mit Lüftung mit Nachlauf



(Eltern)Zimmer:	1 Deckenauslass, Schalter innen bei der Tür, Wechselschalter beim Bettbereich 3 Schuko-Steckdosen Mediendose, 2-fach Dose (UP) mit Abdeckrahmen, bereits verkabelt: 1 Schuko-Doppelsteckdose, neben Mediendosen 1 Rauchwarnmelder lt. OIB
(Kinder)Zimmer:	1 Deckenauslass, Schalter innen 3 Schuko-Steckdosen Mediendose, 2-fach Dose (UP) mit Abdeckrahmen, bereits verkabelt 1 Schuko-Doppelsteckdose, neben Mediendosen 1 Rauchwarnmelder lt. OIB
Loggia/Balkon:	1 Wandauslass mit Leuchte, Schalter innen bei Zugang 1 Schuko-Steckdose, feuchtraum

Telekommunikation

Verteiler:	Unterputzverteiler im Vorraum, Flur, Gang, WC oder Abstellraum. Sämtliche Medienleitungen bzw. Verrohrungen werden sternförmig vom Verteiler in die Zimmer verteilt und für diverse Anbieter vorgespannt.
SAT:	Im Wohnzimmer ausgeführt.
Gegensprechanlage:	In jeder Wohneinheit Gegensprechstelle mit Audiofunktion (Blindmodul für Video), Haustüröffnertaste und eingebautem Summer. Eine Verkabelung für einen Videoanschluss wird vorbereitet.

Schließanlage

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel die Wohnung, Postkasten, Kellerabteil, Hauseingänge, Fahrradabstellraum und den Müllraum sperren kann (5 Schlüssel pro Wohnung).



Allgemeinbereiche

Kleinkinderspielplatz und

Gemeinschaftsdachterrasse

(Sitzbereiche, Beete): Situert im 1. Obergeschoß am Hallendach (Zugang über Verbindungsbrücke von Wohnturm)

Gemeinschaftsraum: Situert im 1. Obergeschoß.

Hausbetreuerraum: Situert im 1. Obergeschoß.

Kinderwagenraum: Situert im Erdgeschoß (Eingangsnähe)

Fahrradabstellräume: Diese sind im Erdgeschoß und Untergeschoß situert. Die Zugänge sind in die Zentralsperranlage integriert.

Tiefgarage: Situierung im 1.UG und 2.UG. Von der Tiefgarage gelangt man bequem und barrierefrei mit dem Lift in das jeweilige Stockwerk. Die Steuerung des Garagentores erfolgt über einen Schlüsselschalter bzw. Handsender.

Müllraum: Der Müllraum ist für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet. Situert im EG.
Der Raum wird für die Gebäudereinigung mit einem Wasseranschluss ausgestattet.

Aufzug

Der Feuerwehraufzug für 15 Personen (1125kg) ist als triebwerksloser Seilaufzug mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen.

Allgemeines

Die Wohnungen beinhalten Baufeuchte, die mind. zwei Jahre anhält; in diesem Zeitraum ist von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Sollten solche dennoch durchgeführt werden, müssen entsprechende Lüftungsschlitze bei den Verbauten vorgesehen werden. Kleinere optische Beeinträchtigungen wie z. B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden, sowie geringe Spachtelungs-Unebenheiten und dergleichen sind nicht als Mangel anzusehen. Farbabweichungen zwischen Ausstattungsmuster und Ausführung stellen ebenfalls keine Mängel dar.

HINWEIS: Decken dürfen nur nach Absprache mit der Hausverwaltung angebohrt werden, die Tiefe der Bohrung darf max. 2,5cm betragen.!!!

Sichtschutz an Balkonen: Produkt muss von der Hausverwaltung freigegeben werden.

Nähere Informationen befinden sich in der Übergabemappe, welche im Zuge der Wohnungsübergabe an die Mieter überreicht wird.

Hausverwaltung – Betreuung

Die Anlage wird von der Firma Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verwaltet. Ein Hausbesorger ist nicht vorgesehen. Die Reinigung und Wartung wird von Fachfirmen durchgeführt.

Nachdem sich einige Verwaltungsaufgaben auch auf gemeinsame Gebäudeteile des Baufelds erstrecken, behält sich die Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft das Recht vor, diese Teile an eine baufeldübergreifende Hausverwaltung zu vergeben.

Änderungsvorbehalt

Diese Projektbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern.



Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Mietverträgen zugrundeliegenden Plänen hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. geringfügig abgeändert werden.

Einrichtung

In den Wohnungsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.

Pflanzen und Bauelemente, welche in 3-D Schaubildern, Werbeprospekten, Übersichtsplänen und Foldern enthalten sind, werden ebenfalls nicht geliefert, maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Projektbeschreibung sowie die im Mietvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

Die in den Wohnungsplänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Baustellenbegehungen

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Vor Übergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel durchgeführt.