

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Wohnhausanlage und Gartensiedlungsgebiet
Seefeldergasse , 1220 Wien**

**mit 31 Gartensiedlungshäusern
und
31 Wohnungen**



Der Bauherr behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern, sofern die Änderungen dem Mieter zumutbar, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

Liegenschaftsadresse:

1220 Wien, Seefeldergasse 18 und 20 (Wohnungen)
1220 Wien, Rosalia-Chladek-Gasse 26 (Wohnungen)

1220 Wien, Rosalia-Chladek-Gasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 (Gartensiedlungshäuser)
1220 Wien, Klara-Blum-Gasse 1, 3, 5, 7, 11, 13 (Gartensiedlungshäuser)

EZ: 5771 GstNr.: 250/3 (Wohnungen)
EZ: 4175 GstNr.: 252/1 bis 252/26 (Gartensiedlungshäuser)
EZ: 4175 GstNr.: 253/1, 253/6 bis 253/9 (Gartensiedlungshäuser)

Bauträger:

EBG

Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, reg. Gen.m.b.H
Josefstädterstraße 81-83, 1080 Wien

Planung Architektur:

Ulrich Huhs Architekt
Huhs & Hanenberg
Corneliusgasse 9/12
1060 Wien

Anna Wickenhauser Architektur
Architektin Anna Wickenhauser
Kenyongasse 18/5
1070 Wien

Konsulentenplanung:**HKLS+E:**

Technisches Büro Ing. Gerhard Heiling
Hauptstraße 18/1, 2630 Ternitz

STATIK:

Toms Ziviltechniker Gmbh
Dachsberggasse 8, 3500 Krems

BAUPHYSIK:

Schöberl & Pöll GmbH
Lassallestraße 2/6-8, 1020 Wien

FREIRAUMPLANUNG:

DI Anna Detzlhofer
Lindengasse 56/2/20, 1070 Wien

I. Allgemeines

Art des Objektes:

31 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption nach 10 Jahren

31 geförderte Gartensiedlungshäuser mit Kaufoption nach 10 Jahren

Eine Hausbesorgerwohnung ist nicht vorgesehen.

Im Erdgeschoss der Stiege 3 befindet sich eine Waschküche.

In der Tiefgarage sind zusätzlich zu den Stellplätzen allgemeine Bereiche der Stiegen sowie Kellerbereiche, Einlagerungsräume und der Fernwärmeraum vorgesehen.

In den darüberliegenden Geschossen aufgeteilt auf 3 Baukörper sind die 31 Wohnungen mit den zugehörigen Balkon- und Terrassenflächen angeordnet.

Im Bereich zwischen den mehrgeschossigen Wohnhäusern und den Gartensiedlungshäusern befindet sich ein Gemeinschaftshaus mit WC-Anlage, Teeküche und Dachterrasse.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:	Stg1: Fahrrad-AR im UG Stg1: Kiwa.AR im UG und im EG Stg2: Fahrrad-AR im UG Stg2: Kiwa-AR im UG und im EG Stg3: Kiwa-AR im UG und EG Garage: Fahrr-Abstellbereich im Bereich der Stg3
Müllraum:	Müllraum zw. Stg1 und Stg2 am Vorplatz
Garage:	Tiefgarage mit 33 KFZ-Abstellplätzen
Kleinkinderspielplatz:	im Freibereich der Wohnhausanlage
TV Versorgung:	Telekabel und Telekom
Aufzüge:	in allen Stg. vom KG bis ins DG
Anzahl der Einlagerungsräume:	für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum im UG vorgesehen; für die Gartensiedlungshäuser wird auf jedem Grundstück eine Gartenhütte errichtet.

II. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

Außenwände:	Holzriegelwände bzw. Stahlbetonwände
Trenn- und Stiegenhauswände:	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale bzw. Trockenbautrennwände
Innenwände (nichttragend):	Trockenbauwände, Holzriegelwände
Schachtabmauerung Sanitärbereich:	Trockenbauwände
Wohnungstrenndecken	Holztramdecken
Fassaden:	Holzfassaden bzw. teilw. AWDVS

Dach:	Flachdächer bzw. Walmdächer
Ver-/Entsorgung:	aus dem und in das öffentliche Netz
Heizung/Warmwasser/Lüftung	Fernwärme (Whg) Wärmepumpen (GS) Wohnraumlüftung nur bei den GS-Häusern
Wärme- und Schallschutz:	Niedrigenergiehaus

III. BAUZEIT

Baubeginn:	August 2012
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Frühjahr / Sommer 2014

IV. BESCHREIBUNG DER STANDARD AUSSTATTUNG:

1. Böden

Wohnküche exkl. Kochzone	Parkett
Kochzone	Fliesen (Whg Parkett)
Schlafzimmer, Kinderzimmer:	Parkett
Diele, Gang, Nischen, Vorraum	Fliesen (Whg Parkett bzw. teilw. Fliesen)
Bad und WC	Fliesen
Terrasse	GS: Betonplatten Whg: Holzrost
Balkon	Holzrost
Loggien	Holzrost
Kellerräume	Estrich versiegelt
Gänge und Stiegenhäuser	Terrazzo

2. Wände

Wohnküche, Zimmer, Abstellraum, Diele	Gipsspachtelung, weiß gerollt
WC	Gipsspachtelung weiß gerollt mit Sockelfliese,
Bad	Fliesen bis Türstockoberkante
Fassade	Holzfassade bzw. teilw. AWDVS

3. Decken

Abgehängte Decken	Gipskarton
Sonstige Decken	Gipsspachtelung, weiß gerollt

4. Fenster und Fenstertüren

Fenster	Holz-Alu
Terrassen- bzw. Balkontüren	Holz-Alu

5. Türen

Eingangstüren	Holztüren als Wohnungs-Eingangstüren, einbruchhemmend, in Stahlzarge bzw. Holzstockrahmen mit Holzumfassungszargen
Innentüren	Holzwerkstofftüren, weiß
Türstöcke	Holzzargen, weiß

6. Einrichtung Sanitär

Küche, Kochnische:	Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle)
Bad:	Waschtisch weiß mit Wasser sparender Einhand-Waschtisch-Armatur, verchromt; Wanne weiß emailliert bzw. Kunststoff mit Einhebel-Mischer, verchromt; Brauseschlauch und Brausekopf; Waschmaschinenanschluss mit Doppelspindelventil und Siphonanschluss über Waschtisch teilweise eigener Siphonanschluss für Waschmaschine
WC:	Hänge-WC mit WC-Schale weiß, Spüler weiß mit Wasserspartaste, Sitzbrett weiß mit Deckel

Zusätzliche, in den Plänen (Verkaufsplan) eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht bauseits beigelegt.

7. Installation Elektro (ohne Geräte) + Medienverteiler

Telefon, EDV:	im Wohnzimmer ist eine ISDN taugliche Verrohrung installiert; die Leerdose ist abgedeckt.
Schukosteckdosen:	in allen Räumen (ohne Nebenräume)
Deckenauslass:	in allen Räumen (ohne Nebenräume)
Wandauslass:	in Nebenräumen: z.B. Bad/WC, Abstellraum
Schalter:	Wippschalter bzw. Wechselschalter
Anschlüsse:	E - Herdanschlussdose, Telefonverrohrung, TV und Rundfunk
Stromkreise:	Für Geschirrspüler, Waschmaschine, E - Herd und 2 weitere für die restlichen Bereiche (nach Ausführungsplan)

8. Einrichtung Elektro

Whg: Gegensprechanlage
GS: Glocke ohne Gegensprechfunktion

9. Kamine

Notkamine (Anschluss eines Einzelofens wird nicht gestattet)

10. Wohnraumlüftung

Gartensiedlungshäuser:
Jedes Haus wird mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Leitungsführung befindet sich unter einer abgehängten Decke. In den Nebenräumen wird die Luft abgesaugt. In den Aufenthaltsräumen wird die aufbereitete Luft eingeblasen.

Wohnungen:
Die Wohnungen werden nicht mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet.

11. Heizung und Warmwasseraufbereitung

Art, Ablesevorrichtungen und
Regelungsmöglichkeiten:

Whg: Wärmemengen- und Warmwasserzähler
GS: Aufbereitung mittels Wärmepumpe

12. Kaltwasser

Kaltwasserzähler für jede Wohneinheit

13. Hauseingang

Eingangsbereich:

Gegensprechanlage bzw. Glocke,
Briefkastenanlage

Gang/Stiegenhaus:

Minutenlicht, Klingeltaster

Garage:

Garagentor bei Garagenzufahrt
CO-Warnanlage
CO-Lüftungsanlage
statische Entlüftung

14. Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer

Stahlstabgeländer bzw.
Aluminiumprofilgeländer

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse, Gesetze oder Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften, bleiben vorbehalten.

V. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) durch EBG – Ing. Reinhard Pfeiffer

Mail: reinhard.pfeiffer@ebg-wohnen.at

ÖBA telefonisch zu erreichen unter 01/406 16 04 DW 36

Die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) hat die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu überwachen und ist grundsätzlich seitens der Bauträger nur für die schriftliche Genehmigung der Sonderwünsche zuständig, nicht aber für die Abwicklung (siehe Pkt. VI)

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der ÖBA mittels Änderungswunschmeldung eingeholt wird (wobei bitte das dafür übergebene Formblatt auszufüllen ist und weitere Formblätter vom Bauträger jederzeit angefordert werden können).

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung bzw. BTV für Wien möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich.

Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen ist zwischen Wohnungswerber und der EBG ausgeschlossen. Eine Verrechnung ist ausschließlich vom Wohnungswerber mit dem ausführenden Generalunternehmer zu vereinbaren.

VI. INFORMATION ZU SONDERWÜNSCHEN

Änderungswünsche sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen.

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende zusätzliche Informationen zu geben:

6.1 Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Personen

Bauleitung:

Ing. Friedrich Schaffer Bau GmbH – Hr. Bmstr. Ing. Machacek, Tel. 0676 / 929 46 01

Sonderwunschbearbeitung:

Hr. Ing. Lehmann, Tel: 0699/ 11 34 27 06

Hr. Ing. Radil, Tel: +42072 110 56 58

6.2 Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen:

- a) Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z B Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Architekten gesondert zu vergüten (Stundensatz € 75,- zuzüglich gesetzl. USt).
- b) Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Mauerteile, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren in

ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Statiker gesondert zu vergüten (Stundensatz € 75,-zuzüglich gesetzt. USt).

- c) Bei Änderungen an Zimmertrennwänden muss seitens des Antragstellers sicherheitshalber das Einvernehmen mit dem Heizungsinstallateur hergestellt werden, um eine eventuell notwendige, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörperdimensionierung zu veranlassen.
- d) Weiters weisen wir darauf hin, dass eine Änderung der Zimmertrennwände zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig macht.
- e) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

6.3 Hinweise zu Sonderwünschen, die die Ausstattung betreffen.

a) Der von uns mit der Herstellung des schlüsselfertigen Objektes beauftragte Generalunternehmer vergibt die betreffenden Professionistenleistungen zumeist in folgender Reihenfolge:

Fliesen, Maler, Estrich ca. 6 Monate nach Baubeginn;
Bodenbeläge ca. 6 Monate nach Baubeginn.

b) Der jeweilige Professionist kann von Ihnen beim Generalunternehmer erfragt werden. Alle eventuellen Änderungsanträge und Sonderwünsche sind von Ihnen gesondert beim Generalunternehmer in Auftrag zu geben.

c) Vom Generalunternehmer wird üblicherweise ein Generalunternehmer-Zuschlag verrechnet. Dieser ist das Entgelt für die komplette Bearbeitung Ihres Sonderwunsches wie Koordination der Professionistenleistungen, Überwachung der Ausführung, Haftung, etc.

6.4

Für von Ihnen gesondert beauftragte Sonderwünsche können wir weder Gewähr leisten noch sonst irgendeine Haftung oder Verbindlichkeit übernehmen. Sie verpflichten sich vielmehr, uns hinsichtlich dieser von Ihnen erteilten Aufträge vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Haftung für Sonderwünsche übernimmt der jeweilige Auftragnehmer.

6.5

Sonderwünsche, die von Ihnen in Eigenleistung erbracht werden oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Generalunternehmer abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen. Dies ist jedoch nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen Einfluss auf eine positive Fertigstellungsmeldung haben, andernfalls ist auf jeden Fall gemäß Pkt. 6.2 vorzugehen. Ein Entfall von Leistungen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

6.6

Bezug nehmend auf alle Sonderwünsche verpflichten Sie sich, eine der Baubeschreibung (siehe Punkt IV) entsprechende Ausstattung allenfalls auch erst nach der Wohnungsübernahme auf eigene Kosten herzustellen und uns diesbezüglich insbesondere gegenüber Dritten schad- und klaglos zu halten.

6.7

Das Änderungsformular zur Sonderwunscharbeit liegt bei.

6.8

Wir wollen abschließend darauf hinweisen, dass es zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Übergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Wohnungsübergabe, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln oder das Verlegen eines Fußbodens, zuzulassen.

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so sind Sie verpflichtet, die EBG für alle daraus entstehenden Ansprüche - von wem sie auch immer erhoben werden - vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen, Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen, technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung vorbehalten.

VII. ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

Z.: 179/4/RP

An die
EBG Baugenossenschaft
zHd. Hr. Ing. Reinhard Pfeiffer
Josefstädterstraße 81 -83
1080 Wien
Mail: reinhard.pfeiffer@ebg-wohnen.at

Wohnhaus in 1220 Wien, Seefeldergasse

Änderungsansuchen:

Name:

Top Nr.:

Telefonnummer (*tagsüber*):

Änderungen (*bitte deutlich schreiben*):

Bei Änderungen von Zwischenwänden ist dem Ansuchen ein Wohnungsplan, in dem die geplanten Änderungen einzuzeichnen sind, beizulegen.

....., den

Unterschrift:.....