

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage 1140 Wien, Wolfersberggasse 24-28



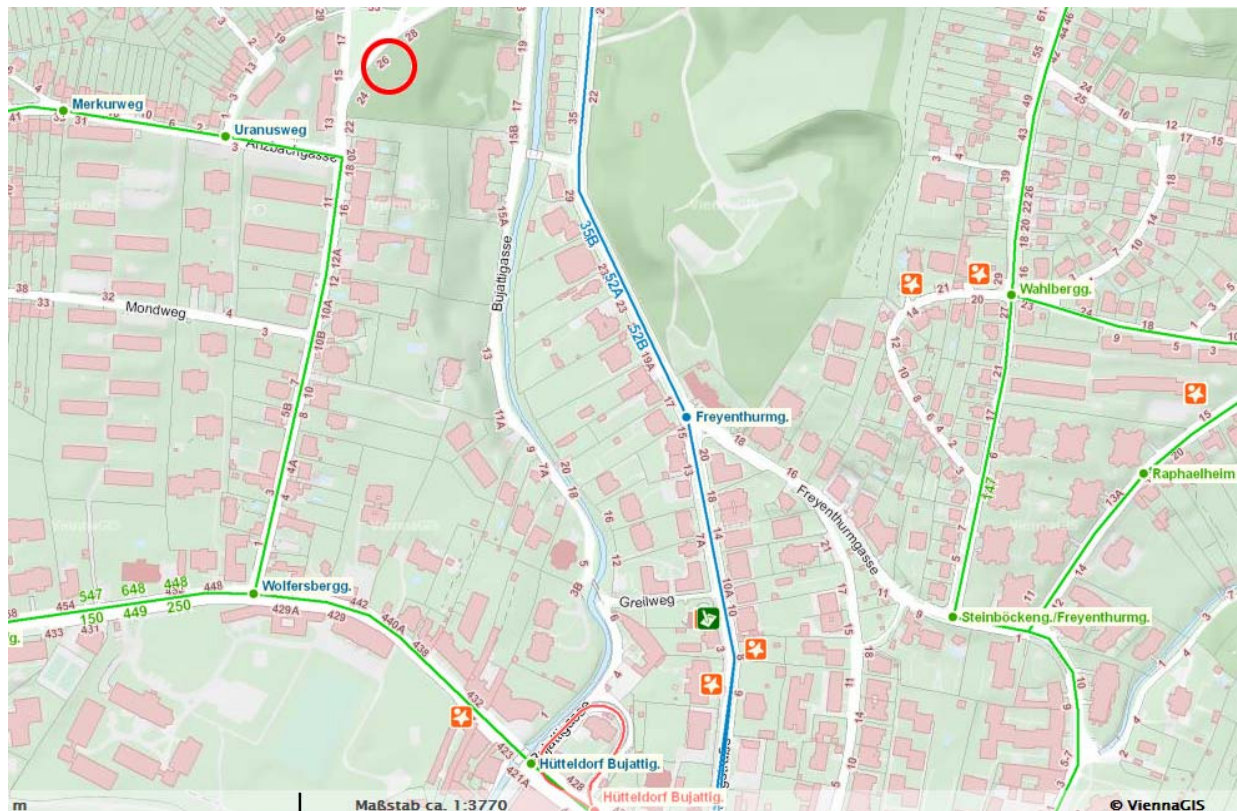
Beratung und Vergabe :

at home Immobilien-GmbH

☎ 01 / 401 09 - 72

e-mail : vertrieb@at-home.co.at

Lageplan



Lage und Verkehrsanbindung:

Öffentlich ist die Anlage mit dem Bus von Wien Hütteldorf (S-Bahn, U4) in 10 Minuten erreichbar. Trotz der Lage im Grünen benötigt man öffentlich nur 35 Minuten bis ins Zentrum.

Wohnen:

Der Wolfersberg in Wien 14 zählt zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. Auf einem terrassierten Grundstück sind die drei Gebäudekörper der Wohnhausanlage jeweils um ein Geschoss höhenversetzt in die Umgebung eingebettet. Die Häuser sind dem gebogenen Straßenverlauf folgend angeordnet.

Die Gebäude bestehen aus einem Untergeschoss/Tiefgarage, drei Hauptgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss. Im Untergeschoss befindet sich die Parkgarage, jeder Wohneinheit ist ein Stellplatz zugeordnet.

Sämtliche Wohnungen sind mit dem Wohnraum ost- oder südorientiert ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt innenseitig über ein Stiegenhaus und einem behindertengerechten Aufzug.

Die Wohnhausanlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und besteht aus 27 Wohnungen in den Größen von ca. 43m² bis ca. 129m² freifinanzierten Eigentumswohnungen. 24 Wohnungen sind Geschosswohnungen, drei Wohnungen werden als Maisonette-Wohnung über jeweils 2 Geschosse ausgeführt. Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen, entweder Eigengärten, Terrassen, Loggien oder Balkone.

Die allgemeinen Räume wie z.B. Kinderwagen/Fahrradabstellraum befinden sich einmal oberirdisch und einmal im Untergeschoss mit Anbindung an den Aufzug und einer Verbindung zur Garage. Die Kinderwagenräume dienen gleichzeitig auch als Fahrradabstellräume. Die Anordnung des Gebäudevolumens mit Erkern und Balkonen schafft differenzierte und private Freiräume, ohne jedoch auf Gemeinschaftlichkeit zu verzichten.

Angrenzend an das Grundstück befindet sich ein Wald mit naturbezogenen Spielflächen für Kinder.

Um den durch den Standort gegebenen Außenbezug zu verstärken und dadurch den Wohnräumen eine freie Atmosphäre zu verleihen werden diese mit großzügigen und raumhohen Verglasungen ausgeführt.

Für die Heizung und Warmwassererzeugung wird ein energieeffizientes Mischsystem aus Solarnutzung und Gas errichtet, wobei die solaren Erträge auch die Heizung unterstützen werden. Eine komfortable Fußbodenheizung zählt zum hohen Ausstattungsgrad der Wohnungen.

Projektbeteiligte

Bauherr : **at home Immobilien-GmbH**
Bennoplatz 3, 1080 Wien
Telefon: 01 / 401 09 - 0
Fax: 01 / 401 09 - 82
E-mai-: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

Planung : **Groh-Wagner Architekten**
Nusswaldgasse 14, 1190 Wien
Telefon: 01 / 369 8648
Fax: 01 / 369 8679
E-Mail: groh@groh-wagner.at
E-Mail: wagner@groh-wagner.at

Bauaufsicht: **„Neue Heimat“**
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
1080 Wien, Bennoplatz 3
Tel.Nr. 01/401 09 - 0, Fax DW 37

Hr. Strohmayer DW 23
E-Mail: martin.strohmayer@nh-gewog.at

Bauführer / Generalunternehmer:

DYWIDAG
Dyckerhoff & Widmann Gesellschaft mbH
Hietzinger Kai 131a
1131 Wien

Projektbeschreibung

Baubeginn:	Winter 2011
Voraussichtlicher Bezugstermin:	Sommer 2013
Grundstücksgröße:	3543 m ²
Anzahl der Einheiten:	27 Wohnungen ca. 43m ² - ca. 129m ²

Die drei Hauptgebäude verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage/Untergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und einem gestaffeltem Dachgeschoss.

- Die drei Stieghäuser sind mit je einem Personenaufzug erschlossen.
- Jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum im Erd- bzw. Untergeschoss.
- Raumhöhe in den Geschossen beträgt: 2,54 m.
- Jedes Wohnzimmer verfügt über eine TV-Antennensteckdose für Kabel und SAT Anschluss und eine Leerverrohrungen für Telefon oder Internet.
- Die Aufenthaltsräume jeder Wohnung verfügen über zwei Leerverrohrungen für Telefon, Internet oder TV.
- Die Tiefgarage inkl. Zugang wird barrierefrei ausgeführt. Jeder Wohnung ist ein Garagenplatz zugeordnet.
- Jede Wohnung verfügt über einen Kaltwasser-Waschmaschinenanschluss.

Technische Beschreibung

<u>Fundierung:</u>	Stahlbeton Plattenfundamente
<u>Untergeschoss:</u>	Außenwände: Wasserundurchlässiger-Beton mit Abdichtung im Bereich der Wohnräume
<u>Außenmauerwerk:</u>	Durisol- und Stahlbeton- bzw. Halb-Fertigteile-Wände (HW-Elemente) mit VWS-Fassade, 14cm Dämmstärke gemäß Bauphysik
<u>Kellertrennwände:</u>	Die Trennwände zwischen den Kellerabteilen bestehen aus Leichtbauwänden mit Metallunterkonstruktion.
<u>Trennmauerwerk:</u>	Durisol- und Stahlbeton- bzw. Halb-Fertigteile-Wände mit Gipskarton-Vorsatzschale oder Leichtbauwände aus Gipskarton
<u>Innenwände:</u>	Gipskartonständerwände 10 cm stark, einfach beplankt
<u>Decken:</u>	Stahlbetonplatten- bzw. Halb-Fertigteile-Decken (Elementdecken), glatt gespachtelt, weiß gemalt
<u>Dach:</u>	Flachdach wärme gedämmt, extensiv begrünt bzw. Dachterrassen Laut Verkaufsplan

<u>Terrassen, Loggien, Balkon:</u>	Belag: Tech-Wood auf Alu-UK Frostsicherer Kaltwasseranschluss auf jeder Terrasse
<u>Fassaden:</u>	Vollwärmeschutz Polystyrol 14 cm lt. Bauphysik mit Dünnputz, Farbe lt. Farbkonzept Architekt
<u>Fenster:</u>	Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben- Isolierglas, Rahmenfarbe innen und außen weiß
<u>Sonnenschutz:</u>	lt. bauphysikalischen Erfordernissen mit fassadenbündigen Außenjalousien versehen (Situierung siehe Vergabeplan) mit elektrischer Steuerung
<u>Geländer:</u>	Loggien-, Balkon- und Terrassengeländer in Flachstahlstabgeländer, verzinkte Ausführung (die in der Visualisierung dargestellten Glasbrüstungen kommen nicht zur Ausführung)
<u>Geländer bei Französischem Fenster:</u> VSG-Glasbrüstung	
<u>Gartenzaun:</u>	Eingrenzung mit Maschendrahtzaun H=1,0m (mit Gehtüre Situierung siehe Vergabeplan), im Bereich der Stützmauer mit Flachstahlstabgeländer
<u>Wohnungseingangstür:</u>	Brandhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag, einbruchshemmend Klasse WK3 lt. ÖNORM B5338, Wohnungseingangstüren mit Stahlzarge und Holztürblatt, mit Langschild, Türspion und Namensschild Farbe lt. Farbkonzept des Architekten
<u>Innentüren:</u>	Stahlzargen weiß mit Dichtung, Türblatt weiß, Höhe DL=200cm Türen zwischen Wohnraum und Gang mit Glaseinsatz gemäß dem Verkaufsplan
<u>Bodenbeläge:</u>	Wohnküche: Klebe Parkett Eiche (lt. Muster) Abstellraum: Bodenfliesen 33/33cm (lt. Muster) Schlafzimmer: Klebe Parkett Eiche (lt. Muster) Vorraum: Klebe Parkett Eiche (lt. Muster) Bad, WC : Bodenfliesen 33/30cm (lt. Muster) Trennschienen beim Übergang Fliesen zu Parkettböden, bzw. nach technischen Erfordernis
<u>Innentreppen:</u>	Betonstiege mit Trittstufen aus Holz, Setzstufen gespachtelt und gemalt, Flachstahlgeländer grundiert und pulverbeschichtet
<u>Wände:</u>	Bad: einfarbige, glatte keramische Fliesen bis Zargen Oberkante 25/33cm liegend WC: Verfliesung bis 1,40 m Höhe

Alle sonstigen Räume Wände und Decken: Innendispersion weiß gemalt

Haustechnische Beschreibung

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Versorgung des Objektes mit Wärmeenergie für die Zentralheizung und Warmwasserbereitung wird durch ein Gaskesselhaus in Kombination mit einer Solarkollektoranlage sichergestellt. Durch einen Anlagenbetreiber werden die Wärmekosten, auf Basis von Wärmelieferungs-Einzelverträgen, welche direkt zwischen den Wohnungseigentümern und dem Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen werden, verrechnet. Das Gleiche gilt auch für die Kaltwasserverrechnung.

- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer nassverlegten Fußbodenheizung. Pro Wohnung wird ein Referenzthermostat zur Regelung der Raumtemperatur vorgesehen.
Wegen der Fußbodenheizung ist keine Befestigungen in den Fußböden zulässig!
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche in der Zählernische im Stiegenhaus bzw. im Keller oder in der Garage situiert sind.
- Die Verbrauchsmessung für das Warmwasser wird durch eigene Warmwasser-Durchflussmengenähler durchgeführt, der in der Wohnung angeordnet ist.
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizungsabsperrungen in Zählernische-Stiegenhaus bzw. im Keller oder in der Garage, Absperrventil Warmwasser je nach Anordnung in Bad, WC oder Küche, hinter Hahntüre im Schacht situiert.
- In den Bädern wird zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchtrockner ausgeführt, aufgrund der geringen Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung wird dieser nur handwarm

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz der Stadt Wien.
- Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser wird durch eigene Kaltwasser-Durchflussmengenähler durchgeführt, der in der Wohnung angeordnet ist.
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen (gemeinsame Situierung mit Absperrventil Warmwasser).

Sanitär-Ausstattung:

Jede Wohnung ist grundsätzlich mit einer WC-Einheit, einer Badewanneneinheit, einem Handwaschbecken, einer Waschtischeinheit mit Möglichkeit für den Anschluss einer Waschmaschine ausgestattet. In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche und Geschirrspüler vorhanden.

Bad: Weiße Einbaubadewanne aus Sanitär Acryl, Größe ca. 170/75 bzw. 180/80 cm Ausführung gemäß Verkaufsplan, Badewannenab- bzw. -überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
Badewannenfüll- und Brausebatterie als Einhandmischer, inkl. Brauseschlauch und Handbrause sowie Duschstange
Weiße Duschtasse aus Sanitär Acryl 80x80 bzw. 90x90 cm Ausführung gemäß Verkaufsplan.
Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, Breite ca. 60 cm
Waschtischsiphon

Eckventile für Kalt- und Warmwasser
Waschtischarmatur als Einhandmischer, Ausführung, mit Zughebel-
Ablaufgarnitur samt Stöpsel
Waschmaschinenanschluss:
Kaltwasser-Waschmaschinenanschluss mit Siphon und Absperrventil

WC: Tiefspül-Hänge-WC aus weißer Keramikschale mit Unterputzspülkasten mit Zwei-
Mengen-Spültechnik
WC-Sitzbrett aus Kunststoff mit Deckel, Farbe weiß

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, Breite ca. 40 cm
Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-
Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel

Küche/Kochnische:

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 den Eigentümer
beizustellen)
Sanitärverrohrung auf Putz, daher Situierung der Anschlüsse für kurze Längen
nach links oder rechts im Nachhinein ohne Stemmarbeiten durch
Verlängerung der Rohre leicht änderbar

Wohnungslüftung:

Die erforderliche Frischluftnachsaugung erfolgt über entsprechende Schalldämmlüfter im
Bereich der Fensterelemente, sodass eine ständige, hygienisch erforderliche und komfortable
Wohnungslüftung sichergestellt ist.

Die Entlüftung der Bäder und WCs erfolgt je nach Einbaumöglichkeit über Unter-/Aufputz-
Einzelventilatoren. Die normgerechte Bedarfslüftung gemäß ÖNORM wird wie folgt
gewährleistet:

- WCs: Abluftventilator zweistufig, geschaltet über Raumlicht, mit Nachlaufrelais
- Bäder: Abluftventilator zweistufig, Grundlüftung automatisch geschaltet über
Hygrostat, Bedarfslüftung geschaltet über eigenen Schalter
- Kochnischen: Abluftventilator über Kontroll-Ausschalter bzw. Schalter mit
Symbol.

Vorbereitung Klimaanlage:

In den Wohneinheiten im Dachgeschoß (Haus 24 Top 8 und 9, Haus 26 Top 9 und Haus 27 Top
9) sind Leerverrohrungen für die spätere Nachrüstung von Splitklimageräten vorgesehen. Eine
Klimaanlage selbst wird nicht geliefert, die Vorbereitung betrifft nur die Durchführung in der
Dachhaut, damit eine Klimaanlage nachträglich (oder Vorab als Sonderwunsch) ohne
Beschädigung des Hauses montiert werden kann. Vor der Errichtung einer Klimaanlage ist
gemäß den Technischen Richtlinien entsprechend (ÖAL-Richtlinie3) ein Schallschutznachweis
durch den Wohnungsnutzer zu erbringen.

Elektroinstallationen:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch die Wiener Stadtwerke/E-Werke. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen.

Vom Eigentümer ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Es besteht auch die Möglichkeit, den Strombezug vor Übergabe der Wohnungen vom bauausführenden Elektronunternehmen gegen Entgelt durchführen zu lassen. Diesbezüglich werden Sie rechtzeitig vom ausführenden Elektronunternehmen kontaktiert. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugängigen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Folgende Elektroausstattung ist standardmäßig vorgesehen:

Die genaue Lage und Stückzahl von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist dem Verkaufsplan zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorenthalten. Bei Abweichungen gilt der Verkaufsplan. Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen wird die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper, ohne Geräte)
Schalterprogramm reinweiß

Vorraum

x	St	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl)
1-2	St	Deckenauslass (je nach Wohnungstyp)
1	St	Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
1	St	Telefonanschlussdose TKA
1	St	Telefonanschlussdose Telekabel
1	St	Schukosteckdose (in Kombination mit Telefondose)
1	St	Innenstelle der Videosprechanlage s/w mit Ruftonunterscheidung
1	St	UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
1	St	UP-Wohnungsverteiler
1	St	UP-Medienverteiler
x	St	batteriebetriebener Brandmelder wenn erforderlich

WC

1	St	Kontroll-Ausschalter (außenliegend)
1	St	Wandauslass (oberhalb der Türe)
1	St	Anschluss Abluftventilator 2 -stufig mit Nachlaufrelais

Abstellraum / Schrankraum

1	St	Kontroll-Ausschalter (außenliegend)
1	St	Wandauslass (oberhalb der Türe)

Bad

1	St	Deckenauslass über Kontroll-Ausschalter (außenliegend)
1	St	Abluftventilator 2-stufig über Kontroll-Ausschalter bzw. Schalter mit Symbol (außen), zuschaltbare zweite Stufe
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel neben jedem Waschtisch
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel für E-Patrone bzw. innerhalb des Schutzbereiches ein Fix Anschluss
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (teilw. im AR)
1	St	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/oder Duschtasse
1	St	Wandauslass oberhalb eines jeden Waschtisch (direkt geschalten)
1	St	Wandauslass LV für Badezimmerstrahler (oberhalb der Türe)

Wohnküchen (Wohnzimmerbereich)

x	St	Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl)
2	St	Deckenauslass (getrennt schaltbar), über 30m ² ein zusätzlicher Deckenauslass
1	St	Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
1	St	Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
3	St	Schukosteckdose
1	St	TV-Anschlussdose Telekabel
1	St	SAT-TV-Anschlussdose
1	St	Leerdose (inkl. Leerrohr zur Telefondose)
1	St	Schukosteckdose in Kombination mit Telefonleerdose
1	St	batteriebetriebener Brandmelder

Küchenbereich

1	St	Ausschalter
1	St	Deckenauslass
1	St	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
1	St	Schukosteckdose (GSP)
1	St	Schukosteckdose Kühlschrank
1	St	Schukosteckdose für Umluft - Dunstabzug
4	St	Schukosteckdose Küchenzeile
1	St	Wandauslass unterhalb der Küchenblende (direkt geschaltet)
1	St	Abluftventilator über Kontroll-Ausschalter bzw. Schalter mit Symbol

Zwischengang (Flur) oder Stiegenaufgang

x	St	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl)
1-2	St	Deckenauslass
1	St	Wandauslass bei Stiege (separat geschaltet)
1	St	Innenstelle der Videosprechanlage (in oberer Wohnebene, parallel geschaltet)
x	St	batteriebetriebener Brandmelder wenn erforderlich

Zimmer

1	St	Ausschalter
1	St	Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
1	St	Deckenauslass
2	St	Schukosteckdose
2	St	Schukosteckdose bei Antennendose
1	St	Leerdose (inkl. Leerrohr zur Telefondose)
1	St	Leerdose (inkl. Leerrohr zur Antennendose)
1	St	batteriebetriebener Brandmelder

Terrasse, Loggia, Balkon

x	St	Kontrollaus- oder Kontrollwechschalter (innenliegend) aus jedem Zimmer
1-2	St	Decken-/Wandleuchte
1-2	St	FR-Schukosteckdose

TV/SAT:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

SAT: Für die komplette Wohnhausanlage wird eine SAT-Anlage (Astra) errichtet.
Die Verkabelung wird ebenfalls bis in die Wohnung zur TV-Dose im Wohnzimmer installiert.

Die TV- und Radioprogramme des österreichischen Rundfunks können grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse empfangen werden.

Mittels Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden. Die Receiver sind von den Wohnungseigentümern zu erwerben.

Der Bauherr behält sich das Recht vor, die Baupläne, die bauliche Ausführung des Hauses bzw. der Wohnungen- wenn technisch bzw. rechtlich gerechtfertigt - abzuändern, wobei die Ausstattung der Wohnungen gleichwertig bleiben muss.

Allgemeinbereiche

Hauseingang	Klingeltableau mit Gegensprechanlage zu jeder Wohnung. (Türöffner von jeder Wohnung aus zu betätigen) mit Glasvordach
Hauseingangsbereich	Briefkastenanlage,
Gang/Stiegen Stiegenpodeste	Boden Feinsteinzeug 30/30cm mit Sockel Verfugung zur Plattenfarbe passend Wand Innendispersion weiß
Handlauf:	Niro-Handlauf
Müllplatz:	Je Haus ein versperrbarer Müllplatz an der Straße angeordnet.
Garage:	Elektrisches Decken-Sektionaltor über Handsender ferngesteuert öffnbar

Bauliche Änderungen und Ausstattungsänderungen

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Bauleitung der at home eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich.

Konstruktive Änderungen sind ausgeschlossen.

Die Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt für die Baumeisterarbeiten über den beauftragten Generalunternehmer, die Firma Dyckerhoff & Widmann Bau GesmbH. Die weiteren Professionistenleistungen sind nur über den vom Generalunternehmer jeweils beauftragten Subunternehmer abzuwickeln, die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch den Generalunternehmer vorgenommen. Fremde Professionistenfirmen können vor dem Übergabetermin nicht mit der Durchführung von Leistungen beauftragt werden.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baupolizei, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt berechtigt eine Aufwandsentschädigung entsprechend den geltenden Honorarrichtlinien zu verlangen.

Es gilt als vereinbart, dass die at home für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und at home ist ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den bauseits beauftragten, ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Baupläne, der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Adressen der Eigentümer nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten bekannt gegeben werden müssen.

Informationen zu Sonderwünschen

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

Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Firmen:

Bauherr: **at home Immobilien-GmbH**
Bennoplatz 3, 1080 Wien
Telefon: 01 / 401 09 - 0
Fax: 01 / 401 09 - 82
E-Mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at
Frau Arch. DI Hieden, DW 85

Planung: **Groh-Wagner Architekten**
Nusswaldgasse 14, 1190 Wien
Telefon: 01 / 369 8648
Fax: 01 / 369 8679
E-Mail: groh@groh-wagner.at
E-Mail: wagner@groh-wagner.at

Bauaufsicht: **„Neue Heimat“**
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
1080 Wien, Bennoplatz 3
Tel.Nr. 01/401 09 - 0, Fax DW 37

Hr. Strohmayer DW 23
E-Mail: martin.strohmayer@nh-gewog.at

Bauführer / Generalunternehmer:

DYWIDAG
Dyckerhoff & Widmann Gesellschaft m.b.H
Hietzinger Kai 131a, 1131 Wien

Bauleiter: Herr Golic 01/577 10 94

Ablauf Sonderwünschen

Die Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt durch den Generalunternehmer, der DYWIDAG. Nach erfolgter Unterzeichnung des Kaufvertrages erhalten Sie von der at home ein sogenanntes Berechtigungsschreiben. Mit diesem Berechtigungsschreiben können Sie sodann mit Herrn Golic von der Firma DYWIDAG Kontakt aufnehmen, um ein Beratungsgespräch über Ihre Sonderwünsche zu vereinbaren.

Im Sinne einer schnellen Abwicklung und da nur das erste Beratungsgespräch kostenlos ist wird empfohlen, gleich beim ersten Gespräch alle Sonderwünsche vorzubringen und zu besprechen.

Herr Golic prüft dann ihre Wünsche und holt sich gegebenenfalls die Zustimmung von Konsulenten (Statiker, Architekt, Elektriker usw.). Danach werden Ihre Sonderwünsche von der at home bzw. von der örtlichen Bauaufsicht freigegeben und schriftlich genehmigt. Mit dieser Genehmigung können Sie dann den Generalunternehmer bzw. die von der Dywidag beauftragte Proffesionistenfirma mit der Durchführung beauftragen.

Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen

Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen (gilt auch für eventuell in den Verkaufsplänen dargestellte Varianten zum jeweiligen Standardgrundriss):

- a) Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen etc.), bedürfen der Kenntnisnahme des Planverfassers, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.
- b) Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eventuelle nötige Korrekturen der Dimensionierung der Fußbodenheizung zu veranlassen.
- c) Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zumeist eine zusätzliche Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelhafte Konvektion sein kann.

Wir weisen darauf hin, dass im Hinblick auf Ihre Sonderwünsche ein Vertrag zwischen Ihnen und demjenigen, bei dem Sie den Sonderwunsch beauftragen zustande kommt. Die von Ihnen aufgrund dieser Vereinbarung an die betreffende Firma zu leistenden Zahlungen, unterliegen der Sicherheitspflicht gemäß § 7 BTVG. Wir haben daher mit unseren Vertragspartnern vereinbart, dass diese nicht berechtigt sind, vor Fertigstellung der Wohnhausanlage von Ihnen mehr als 40% des Werklohnes zu verlangen und einzuheben. Die restlichen 60% des Werklohnes werden vereinbarungsgemäß erst nach Fertigstellung der Wohnhausanlage fällig. Wir erteilen Ihnen gleichzeitig mit der Genehmigung zu den Sonderwünschen die Auflage und die Anweisung, vor Fertigstellung der Wohnhausanlage keinesfalls mehr als 40% des vereinbarten Werklohnes zu bezahlen. Für den Fall, dass Sie entgegen dieser Weisung mehr als 40% bezahlen sollten, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass dies gegen unseren Willen geschieht und übernehmen dafür keinerlei Haftung.

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. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. – Gleiches gilt für Einbaumöbel.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und nicht notwendigerweise ein Mangel sind. Diese Haar- und Setzungsrisse werden im Rahmen der Mängelbegehung nach der drei-jährigen Gewährleistungsfrist saniert.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei drei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

Baustellenordnung

Wir ersuchen um Verständnis, dass aus Sicherheits- und Haftungsgründen während der Errichtung der Wohnhausanlage das Betreten der Baustelle und die Beschäftigung baufremder Professionisten nicht gestattet sind.

Für die Kontrolle allfälliger Sonderwünsche werden entsprechend dem Baufortschritt vor Übergabe geeignete Besichtigungstermine festgelegt, frühestens ab Estrichfertigstellung.

Jedwedes Betreten der Baustelle, auch mit Zustimmung der Bauleitung, erfolgt auf eigene Gefahr – Kindern, gebrechlichen Personen und Haustieren ist der Zutritt ausnahmslos untersagt.

Gewährleistungsfrist

Die Gewährleistungsfrist der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre. Vor Ablauf dieser Haftzeit wird eine Begehung der Wohnhausanlage erfolgen, bei der allfällige Mängel, welche während der Haftzeit auftreten, besichtigt und anschließend kostenlos behoben werden. Der Termin für diese Begehung wird den Bewohnern zeitgerecht angekündigt.

Versicherung

Für die Wohnhausanlage wurden von der at home folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht- Sturm- und Leitungswasserschäden. Für darüber hinausgehend mögliche Vorfälle (Wohnungsausstattung, Diebstahl, Glasbruch, Elektrogeräte) empfehlen wir den Abschluss einer Haushaltsversicherung durch den Wohnungswerber.



Wien, April 2012