

BUWOG
MY.TURN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNUNGEN

Turnergasse 9 / Herklotzgasse 12
1150 Wien

Stand: 08.06.2026

Index: D

Projektgesellschaft: BUWOG Turnergasse 9 GmbH

Ein Projekt der

BUWOG

INHALT

Turnergasse 9 /
Herklotzgasse 12

PROJEKTDATEN	3
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	4
TECHNISCHE BESCHREIBUNG	4
1 ALLGEMEINES	4
2 WOHNUNGEN	8
3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME	15
4 KELLER- UND LAGERRÄUME	16
5 GARAGE	17
6 AUSSENANLAGEN	18
7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG	19
ALLGEMEINE HINWEISE	20

PROJEKTDATEN

Übersicht Wohn- u. Büroeinheiten (freifinanzierte Miete)

Turnergasse 9

Geschoß	Anzahl Einheiten	
	Wohnen	Büro
Erdgeschoß (EG)	1	11
1. OG	17	
2. OG	12	
3. OG	12	
4. OG	12	
Dachgeschoß (DG)	7	
Gesamt	61	11

Übersicht Ausstattungslinie der Wohneinheiten (freifinanzierte Miete)

Herklotzgasse 12

Geschoß *	Anzahl der Wohneinheiten
Erdgeschoß (= 1. Stock)	4
1. OG (= 2. Stock)	2
2. OG (= 3. Stock)	2
3. OG (= 4. Stock)	2
4. OG (= Dachgeschoß)	1
Gesamt	11

* In der Herklotzgasse ist das Erdgeschoß, im Vergleich zur Turnergasse, bereits in der 1. Obergeschoß Ebene (1. Stock).

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Bestandsgebäude mit Unterkellerung und einer Tiefgarage wurde entkernt, teilweise (bis zur Tragkonstruktion) abgebrochen, Teile davon und das Dachgeschoß werden neu errichtet und in der Herklotzgasse 12 wird ein Neubau hergestellt, welcher mit dem Bestand in Verbindung steht.

Die Erschließung erfolgt über 2 Hauptzugänge, in der Turnergasse 9 und in der Herklotzgasse 12, mit jeweils einem Stiegenhaus und insgesamt mit 72 Wohnungen, 11 Büroeinheiten, 15 Magazine und 50 PKW-Stellplätzen in einer eingeschößigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt in der Herklotzgasse 12. Der Baukörper Turnergasse 9 verfügt über 6 oberirdische Geschoße samt direktem Zugang in die Tiefgarage und der Baukörper Herklotzgasse 12 verfügt ebenfalls über 6 oberirdische Geschoße ohne direktem Zugang vom Stiegenhaus Herklotzgasse in die Tiefgarage.

Jeder der beiden Baukörper verfügt über ein Stiegenhaus und einen Personenaufzug. Die Fahrradabstellflächen sind im Kellergeschoß angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß situiert, die PV-Anlagen und Multisplit Klimaanlage befinden sich am Flachdach der beiden Gebäude sowie Ansaug- und Ausblaseeinheiten der Haustechnik-Anlagen, welche auch im Hofbereich situiert sind. Im Außenbereich Hof 1 befindet sich ein Kleinkinderspielplatz und ein Kinder- und Jugendspielplatz sowie die Baumsatzpflanzungen.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Fernwärmezuleitung des Energieversorgungsunternehmens, Wien Energie, und wird durch eine zentrale Übergabestation sichergestellt, welche sich im 2. UG des Hauses Herklotzgasse 12 befindet.

Die Verfügbarkeit der Heizungswärme richtet sich dabei nach den Vorgaben bzw. den Betriebsbedingungen des Energieversorgungsunternehmens und kann abhängig von der Außentemperatur sein.

Die Warmwasserversorgung wird in den Steigschächten mit einer Zirkulationsleitung versehen.

1.2 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungs- oder Büroübergabe über Wiener Netze (Netzbetreiber) und Wien Energie als Stromlieferanten.

In der Anlage befindet sich eine Bestands-Transformatorstation („Trafo“) des Netzbetreibers im 1. Untergeschoss der Turnergasse 9. Dieser Raum ist nur für den Netzbetreiber zugänglich und der Zugang muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Die Wohnhausanlage ist, zur Abdeckung eines Teils des Allgemeinstromes, mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ausgestattet, welche am Dach des Baukörpers Turnergasse 9 situiert ist.

1.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.

1.4 VERBRAUCHSMESSUNG / ZÄHLUNG

Die Verbrauchsmessung erfolgt separat für jede Einheit mittels Funkfernablesung über Wärmemengenzähler für die Heizung und über Durchflussmengenzähler für Warm- und Kaltwasser.

Jede Wohnung und jedes Büro ist für eine separate Zählung vorbereitet. Die verbauten Zähler verbleiben im Eigentum des Ableserunternehmens und werden diesem gewartet und bei Bedarf getauscht.

Die Ablesung der Verbräuche anhand der Zähler erfolgt durch den Energieversorger / Versorger oder einem Vertragspartner.

1.4.1 DETAILINFORMATIONEN UND LAGE DER VERSCHIEDENEN ZÄHLER

Elektro:

Die Elektrozähler für jede einzelne Einheit befinden sich in den Elektrozählerräumen, getrennt nach Stiegenhaus, im jeweiligen Untergeschoß.

Kaltwasser, Warmwasser, Heizung:

Die Zähler für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung befinden sich im jeweiligen Büro oder in der jeweiligen Wohnung.

Die Kalt- und Warmwasserzähler sind vorzugsweise im Steigschacht oder in der Zwischendecke mit Zugang über Revisionsöffnungen verbaut.

Der Heizenergiezähler befindet sich im Fußbodenheizungsverteiler.

1.5 RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen sind im Verwertungsplan festgehalten. Bei abgehängten Decken und Unterzügen können die Raumhöhen geringer sein, mindestens jedoch 2,10 m. Bei notwendigen Poterien kann die Raumhöhe partiell auch unter 2,10 m sein.

1.6 KONSTRUKTION

1.6.1 KELLER

Erdberührte Bauteile (z.B. Fundamente und Außenwände) im Bestandsgebäude aus Beton mit geringer Anforderungsklasse bis max. A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich) an die Wasserundurchlässigkeit.

Alle Neubauwände und Fundamente aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

Innenwände aus Beton und / oder Mauerwerk.

1.6.2 AUSSENWÄNDE EG BIS DG

Bestandswände aus Mantelbeton und / oder Stahlbeton mit Bestandswärmedämmung, neue Wände im Bestandsgebäude als Leichtbaukonstruktion (z.B. als Holzriegelwand) und / oder Ortbeton bzw. Halbfertigteilen und teilweise als Ziegelwände mit Wärmeverbundsystem und / oder wärmegeämmter hinterlüfteter Fassade.

Wände im Neubau aus Ortbeton und / oder Halbfertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem und / oder mit wärmegeämmter hinterlüfteter Fassade.

1.6.3 WOHNUNGS- oder BÜROTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Halbfertigteilen mit zumindest einseitiger, einfach beplankter Gipskartonvorsatzschale. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Wohnungs- oder Bürotrennwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, Beplankung nach technischem Erfordernis. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände oder -vorsatzschalen zu Stahlbetondecken, Gipskartonständerwände oder -vorsatzschalen zu Stahlbetonwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar. Bei den Gipskartontrennwänden ist zu beachten, dass die Oberfläche nicht durchörtert werden darf (das Montieren von z.B. Bildern ist möglich).

1.6.4 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und / oder Halbfertigteilen, Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle. Sofern technisch nicht anders erforderlich, beidseitig einfach beplankt, (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände oder -vorsatzschalen zu Stahlbetondecken, Gipskartonständerwände oder -vorsatzschalen zu Stahlbetonwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.6.5 INNENDECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Fertigteilen/Halbfertigteilen. Untersichten gespachtelt und gemalt (außer Nebenräume in den Allgemeinbereichen).

Bestandsdecken teilweise als Betonstein-Einhängedecke und / oder Stahlbetondecke, Untersichten mit brandschutztechnischem Anstrich oder Verkleidung und gemalt.

Dachkonstruktion als Stahl-Holzkonstruktion mit Trockenbauverkleidung im Bauteil Turnergasse.

Abgehängte Decken in Wohnungen aus Gipskarton (wo erforderlich, Ausführung mit Revisionsöffnungen), gemäß Verwertungsplan, Untersicht gespachtelt und gemalt, wo erforderlich, Ausführung mit Revisionsöffnungen.

Abgehängte Decken in Büros aus Mineralfaserplatten mit fertiger Untersicht, gemäß Verwertungsplan, wo erforderlich, Ausführung mit Revisionsöffnungen.

1.6.6 ALLGEMEINSTIEGEN

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton.

1.6.7 STIEGENHAUS GELÄNDER

Stahlgeländer/ Stahlkonstruktion aus Flachstahl, Oberfläche beschichtet, mit Handläufen dem Stiegenlauf folgend.

Handläufe auf dem Geländer und den Wänden aus Rundstahl lackiert.

1.6.8 FLACHDACH, SCHRÄGDACH

Stahlbetondecken oder Dachholzkonstruktion (hauptsächlich im Bauteil Turnergasse), bekiest, extensiv oder intensiv begrünt oder mit Verblechung und wenn notwendig mit begehbarem Belag für Wartungszwecke, mit bituminöser Abdichtung samt notwendiger Wärmedämmung und Verblechungen.

1.6.9 STEILDACH, WALMDACH, SATTELDACH

Stahlbetondecken mit aufliegenden Holzsparren oder Dachholzkonstruktion (hauptsächlich im Bauteil Turnergasse) mit dazwischenliegender Wärmedämmung, Eindeckung mit Faserzementplatten, Farbe: hellgrau und Blecheinfassungen.

1.6.10 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, bzw. bestehendes Wärmedämm-verbundsystem mit neuem Reibputz und in Teilbereichen (z.B. Sockel) wärmedämmte, hinterlüftete Fassade.

1.6.11 LOGGIEN, BALKONE und TERRASSEN

- Loggien- und Balkonplatten aus Stahlbeton oder als vorgelagerte Stahlkonstruktion verzinkt und thermisch getrennt, Terrassen im EG, OG und im DG.
- Beläge entweder als Hochdrucklaminatplatten oder Betonplatten, gemäß Verwertungspläne.
- Absturzsicherungen als Stahlrahmenkonstruktion mit Flachstahlfüllung verzinkt oder als Brüstungsmauerwerk verputzt oder zwischen vertikalen Stahlprofilen eingespanntes Klarglas (VSG) mit oberer Abdeckleiste.
- Loggien Seitenwände als Stahlrahmenkonstruktion mit Flachstahl- und Blechfüllung verzinkt oder als Mauerwerk verputzt.
- Trennwände als Stahlrahmenkonstruktion mit Flachstahlfüllung verzinkt oder als Betonmauerwerk verputzt.
- Terrassenabgrenzungen zur Allgemeinflächen (falls im Verwertungsplan dargestellt) mit Doppelstabmattenzaun.

1.6.12 Büros mit zugeordneten FREIFLÄCHEN

Betrifft nur die Büros im Erdgeschoß (Tür 8A, 9A, 10A, 11A, u. 12.A) mit zugeordneter Freifläche mit Bezeichnung: HOF, gemäß Verwertungsplan:

- Bodenbelag als Hochdrucklaminatplatten auf Unterkonstruktion verlegt.

1.6.13 EIGENGÄRTEN und DACHGÄRTEN

Gartenflächen mit Rasensamen, je nach Witterung und Jahreszeit ist der Anwuchs Übergabezeitpunkt unterschiedlich fortgeschritten.

Einzäunung, Einfriedung oder Sichtschutz erfolgt gemäß Verwertungsplan mit Doppelstabmattenzaun verzinkt und / oder Stahlkonstruktion mit Blechfüllung verzinkt.

Gartenzugangstüren sind nicht vorgesehen.

1.7 HAUPTINGANG

Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, inkl. Zentralsperre.

Gegensprechanlage mit Videovorbereitung separat für jedes Stiegenhaus.

1.8 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende und / oder außenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe und innenliegende und / oder außenliegende Abfallrohre.

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo es technisch erforderlich ist.

Die Regenwässer werden getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und gemeinsam mit dem Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

1.9 KANAL

Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

1.10 KAMIN

Die Wohnungen und Büros sind mit keinem Kaminanschluss ausgestattet (auch kein Notkamin).

1.11 AUFZÜGE

Ein Aufzug pro Stiege mit barrierefreiem Zugang. Haltestellen vom 2. Untergeschoß bis ins Dachgeschoß, mit maximaler Nennlast von ca. 630 kg, für 8 Personen zugelassen und einer Kabinengröße von ca. 1,10 m x 1,40 m.

1.12 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über Allgemeinflächen.

Am Dach sind unter anderem Haustechnikgeräte für Kühlung und Lüftung wie auch eine Photovoltaikanlage und Satellitenanlage untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

2 WOHNUNGEN

2.1 FENSTER-, FENSTERTÜREN und DACHFLÄCHENFENSTER

Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, 3-fach Isolierverglasung, Klarglas.

Wärmeschutz: U_w ca. 0,9 W/m²K, bezogen auf die Prüfnormgröße (1,48 m / 2,18 m)

Schallschutz: R_w ca. 38 dB (Laborwert)

Innenfensterbankfarbe wie Fensterrahmen innen.

Lage und Art der Fenster und Fenstertüren gemäß Verwertungsplan. Der Beschlag ist aus Edelstahl und auf den Innentürbeschlag abgestimmt, wenn erforderlich mit entsprechender Brandschutzqualifikation.

Fenster als Fixverglasung oder mit Dreh- und / oder Drehkippsbeschlag oder mit Oberlichte gemäß Verwertungsplan. Bei zweiteiligen Stulp-Fenstern wird nur der Öffnungsflügel mit einem Beschlag ausgestattet.

Dachflächenfenster im DG gemäß Verwertungsplan, Typ: z.B. Fa. Velux Schwingflügelfenster oder ähnlich, innen weiß, außen gemäß architektonischem Konzept.

2.2 TÜREN

2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR IM GESCHLOSSENEN INNENBEREICH

Zargen:	Stahlumfassungszarge, Farbe: innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Türblatt:	Glatte Holzoberfläche mit Fundermax Oberfläche, lichte Durchgangsbreite / Durchgangshöhe 90 / 210 cm bzw. gemäß Verwertungsplan, Farbe: innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Einbruchsklasse WK2.
Beschlag:	Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet und Türspion, Türschließer ausschließlich wo brandschutztechnisch erforderlich.

2.2.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜR IM FREIEN (Tür 2, 8, 9, 10, 11 u. 12)

Zargen:	Laubengangzarge (Holz mit Fundermax Platte), Farbe: innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Türblatt:	Laubengangtüren (Holz mit Fundermax Platte), lichte Durchgangsbreite / Durchgangshöhe ca. 90 / 210 cm, Farbe: innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Einbruchsklasse WK2.
Beschlag:	Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet und Türspion, Türschließer ausschließlich wo brandschutztechnisch erforderlich.

2.2.3 INNENTÜREN

Zargen:	Stahlzargen, Farbe: weiß ähnlich
Türblatt:	Glatte Holzoberfläche, Röhrenspantür gefälzt, lichte Durchgangsbreite ca. 80 cm / Durchgangshöhe ca. 200 cm, Farbe: weiß ähnlich.
Beschlag:	Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner.

2.3 SONNENSCHUTZ

Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz, in verschiedenen Varianten, je nach Lage der Fenster:

Ausführungsvariante:

Lage der Fenster:

Rollläden in Unterputzkästen eingebaut,
mit Aushängesicherung, Alu pulverbeschichtet,
elektrisch bedienbar

im Innenhofbereich:
Herklotzgasse im EG Top 1 bis 4

Raffstores (Lamellen pulverbeschichtet),
in Aufputzkästen eingebaut,
elektrisch bedienbar.

im Innenhofbereich:
Turnergasse im EG und 1.OG bis 4.OG
und
straßenseitig
Turnergasse im 4. OG und DG (wo keine
Dachflächenfenster)

Raffstores (Lamellen pulverbeschichtet),
in Unterputzkästen eingebaut,
elektrisch bedienbar

im Innenhofbereich:
Turnergasse im DG (wo keine
Dachflächenfenster)
und
Herklotzgasse im 1.OG bis 3 OG und tlw.
im 4. OG (wo keine Dachflächenfenster)

straßenseitig
Turnergasse im 4.OG und DG (wo keine
Dachflächenfenster)

Vorbau Fallarm-Markisen,
ausgestellt bis max. ca. 160 cm von Oberkante
Fenster, mit Markisenbehang, Farbe: gestreift in
hellem weiß und grau ähnlich,
Bedienung mittels Handkurbel

nur straßenseitig
Turnergasse im 1.OG bis 3.OG
und
Herklotzgasse im EG bis 3.OG

Dachflächenfenster mit z.B. Velux Markisetten
mit Funkfernsteuerung od. ähnlich.

Turnergasse im DG lt. Verwertungsplan
und
Herklotzgasse im 4.OG lt. Verwertungsplan

Dieser Sonnenschutz ersetzt keinen durch den Nutzer zu errichtenden Sichtschutz und oder Verdunkelung.

Wenn die vorgegebene Windgeschwindigkeit (bei Raffstore, Rollläden und Markisetten von 55 km/h, bei Fallarm-Markisen von 35 km/h) überschritten wird, ist ein Hochfahren des Sonnenschutzes durch die Nutzer:innen notwendig.

2.4 FUSSBÖDEN

Die Art des Fußbodenbelags ist den Verwertungsplänen zu entnehmen.

Der Fußbodenaufbau besteht im Wesentlichen aus einem schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung und Beschüttung.

Parkett:	Fertigparkett geklebt, Zweischicht-Parkett in Stab-Optik, matt versiegelt, generell orthogonal verlegt, Oberflächenholzart: Eiche natur.
Sockel Parkett:	Holzsockelleisten (Schweizerleisten) genagelt, optisch an Fußboden angepasst.
Keramischer Belag:	Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm orthogonal verlegt. Farbe: grau oder beige ähnlich.
Sockel keramischer Bodenbelag:	Bei Nichtverfliesung der Wände besteht der Fliesensockel aus demselben Material wie der Boden.

2.5 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein:	Wände und Decken mit Innendispersion beschichtet, Farbe: weiß ähnlich. Unebenheiten und Ausbesserungen können vor allem im Streiflicht sichtbar sein. Wo es technisch notwendig ist, werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.
Wände Badezimmer	Steingutfliesen glasiert, Format ca. 30x60 cm, Farbe: weiß ähnlich, orthogonal verlegt, nur an Wänden mit Badewanne, Dusche (bis Höhe ca. 2,50 m), Waschtisch (Höhe ca. 1,20 m bis ca. 1,27 m) verflies, bzw. gemäß Verwertungsplan. Restliche Wände und Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.
Wände WC / VR-WC	Steingutfliesen glasiert, Format ca. 30x60 cm, Farbe: weiß ähnlich, orthogonal verlegt, nur an Wänden mit WC oder Waschtisch über die gesamte Wandbreite auf Höhe ca. 1,20 m bis ca. 1,27 m verflies, bzw. gemäß Verwertungsplan. Restliche Wände und Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.
Abgehängte Decke:	Abgehängte Decken aus Gipskarton gemäß Verwertungsplan ausgeführt, wo erforderlich auch mit Revisionsöffnungen und mit darunterliegendem Brandschutzputz.

2.6 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Allgemeine Informationen zur Wärmeversorgung der Wohnhausanlage siehe Kapitel „1.1. Allgemeine Beschreibung / Wärmeversorgung“.

Heizung:	Die Beheizung erfolgt mit einer wasserführenden Fußbodenheizung. Bei dieser Flächenheizung handelt es sich um ein träges System, so kann erst mehrere Stunden nach Aktivierung ein Erwärmungseffekt festgestellt werden, eine effektive Beheizung wird nur dann erzielt, wenn der Heizbetrieb in der Wohnung über einen längeren Zeitraum aktiviert bleibt. Es werden alle Räume mittels Fußbodenheizung (wasserführende Leitungen im Estrich) beheizt. In Abstellräumen wird keine Heizung ausgeführt (außer diese sind an einer Außenwand situiert). In WC´s wird kein eigener Heizungskreis ausgeführt, wenn sich der Heizungsverteiler im WC-Bereich befindet und die Heizungsversorgungsleitungen zum Fußbodenheizungsverteiler laufen.
----------	--

Regelung: Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt zentral mittels Raumthermostat im Bereich der Wohnküche. Die Räume sind hinsichtlich erforderlicher Heizungswassermenge (zur Erreichung der raumweise zu erreichende Raumtemperatur) voreingestellt.

2.7 KÜHLUNG

Eine Kühlung ist nur für die Wohnungen im Dachgeschoß vorgesehen:

Die Kühlung der Wohn- und Schlafzimmer erfolgt jeweils über ein Multisplit Innengerät, welches vorwiegend über der Innentüre an der Wand situiert ist. Das Multisplit Außengerät befindet sich am Dach. Die Kühlung der Raumtemperatur ist unter Berücksichtigung der Ausgangsparameter, wie geschlossene Fenster, Nutzung der Verschattung und Betriebsart der Lüftung auf eine Raumtemperatur von ca. 26°C ausgelegt.

2.8 LÜFTUNG

Konventionelle Abluftventilatoren in jedem WC und ein oder zwei Frischluft-Nachströmelemente (gemäß Verwertungsplan), welche in der Außenwand situiert sind. Über diese Elemente strömt frische Luft in die Wohnung, welche durch die Grundlüftung oder die Bedarfslüftung abgesaugt wird.

WC: Die Ein- und Ausschaltung der Bedarfslüftung erfolgt mit dem Lichtschalter. Beim Ausschalten der Bedarfslüftung ist automatisch die Grundlüftung in Betrieb, welche nicht ausschaltbar ist. Zusätzlich verfügt der Lüfter über ein Nachlaufrelais für die Bedarfslüftung.

Badezimmer: Die Ein- und Ausschaltung der Bedarfslüftung erfolgt mit einem eigenen Schalter. Beim Ausschalten der Bedarfslüftung ist automatisch die Grundlüftung in Betrieb, welche nicht ausschaltbar ist. Zusätzlich verfügt der Lüfter über einen Hygrostatregler für die Bedarfslüftung.

Küche/Kochbereich: Im Küchenbereich können nur umluftbetriebene Dunstabzugshauben verwendet werden. Dunstabzugshauben mit Abluftanschluss können nicht angeschlossen werden.

2.9 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verwertungsplan. Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrventilen für Kalt- und Warmwasser ausgestattet.

2.9.1 KÜCHE

Die Rohinstallationen für die Küchensanitäranschlüsse erfolgen Aufputz. Die Küchen werden fix fertig angeschlossen, Kaltwasser für Spüle und Geschirrspüler über ein Kombi-Eckventil und Warmwasser über ein Eckventil.

2.9.2 BADEZIMMER

Waschtisch: Waschtisch aus Sanitärkeramik, Fabrikat: Ideal Standard (i.live A) oder ähnlich, Größe ca. 600x480 mm, Farbe: weiß ähnlich, Röhrensiphon, Farbe: Chrom.

Waschtischarmatur:	Einhandmischer, Fabrikat: hansgrohe Logis 100 oder ähnlich, Farbe: Chrom.
Badewanne:	Einbauwanne aus Sanitäracrylat (wenn im Wohnungsplan dargestellt), Fabrikat: V&B O.Novo, Größe ca.170x75 cm , seitlicher Ablauf, Farbe Chrom.
Badewannenarmatur:	Thermostat-Wannenbatterie (Fabrikat: hansgrohe Ecostat 1001 CL oder ähnlich), mit Brausegarnitur, Fabrikat: hansgrohe Crometta 100 Vario mit Brausestange 65 cm, oder ähnlich. Wenn sich im Wohnungsverband zusätzlich eine Duschwanne befindet, wird die Brausegarnitur mit einem Wandhalter, ohne Brausestange, ausgeführt.
Duschwanne:	Duschtasse aus Stahl-Emaille (wenn im Wohnungsplan dargestellt), Fabrikat: Kaldewei Cayonoplan oder ähnlich, Größe ca. 90x90 cm mit einer Einstiegshöhe von ca. 2,5 - 3 cm, Farbe: weiß ähnlich.
Duscharmatur:	Thermostat-Duschbatterie, Fabrikat: hansgrohe Thermostat Ecostat 1001 CL oder ähnlich, mit Handbrauseset, Fabrikat: hansgrohe Crometta 100 Vario mit Brausestange ca.90 cm, Farbe: Chrom ähnlich.

2.9.3 WC

WC-Schale:	Keramik Tiefspül-WC-Schale, wandhängend und Unterputz-Spülkasten, Fabrikat: Ideal Standard oder ähnlich, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff und Betätigungsplatte mit 2-Mengen-spülung, Farbe: weiß ähnlich
Waschbecken:	Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Fabrikat: Ideal Standard (i.live A) oder ähnlich, Größe ca. 350x300 mm, Farbe: weiß ähnlich, Röhrensiphon in Farbe: Chrom
Waschbeckenarmatur:	Einhandmischer Fabrikat: hansgrohe Logis 70 oder ähnlich, Farbe: Chrom ähnlich

2.9.4 WASCHMASCHINENANSCHLÜSSE

Abwasseranschluss erfolgt über einen Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Lage der Installationen gemäß Wohnungsplan. In jeder Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

2.9.5 WASSERANSCHLÜSSE IM AUSSENBEREICH

Werden nur für jene Wohnungen ausgeführt, wo im Verkaufsplan dargestellt, z.B. EG-Wohnungen mit Garten.

Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Wohnungsplan.

2.10 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Verwertungsplan als Unterputzinstallation.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich;

Ausstattung: Gegensprechanlage Audio für Wohnhauszugang
Rauchmelder mit integrierten Batterien (nicht austauschbar) in Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum.

Raumthermostat entsprechend Beschreibung Heizung
Loggien-, Balkon-, Terrassenleuchten an der Wand oder an der Decke
Stromverteiler
Medienverteiler
Schalter, Steckdosen
Lichtauslässe in Decke (Leerrohr mit Zuleitung ohne Beleuchtungskörper)
Eine Leerverrohrung in den Zimmern mit Vorspann und Blinddeckel
Küchen: zwei 2-fach Steckdosen im Arbeitsbereich, Anschlüsse für Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Mikrowelle, Wandlichtauslass direkt geschaltet.

Die Elektroinstallationen werden im Regelfall mit folgenden Höhen hergestellt (gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Mitte der jeweiligen Einheit):

Schalter: ca. 105 cm
Steckdosen und Leerdosen: ca. 30 cm
Steckdosen beim Waschtisch: ca. 110 cm
Arbeitssteckdosen Küche: ca. 110 cm
Steckdose Kühlschrank: ca. 15 cm
Lichtauslass für Wandleuchten über Waschtisch: ca. 210 - 220 cm (in Abhängigkeit von einer eventuellen Verfliesung)
Gegensprechanlage: ca. 140 cm
Raumthermostat: ca. 140 cm

Die angegebenen Höhen beschreiben ausschließlich den Regelfall. Änderungen und Abweichungen zufolge technischer Erfordernisse oder bei vom Regelfall abweichenden Situationen sind vorbehalten.

2.10.1 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Wohnungsplan.
Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung erfolgt über den Medienverteiler für folgende Medien:

Satellitenanlage:	Die Spiegelpositionierung der Satellitenanlage inklusive Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA, HOTBIRD, EUTELSAT und TÜRKSAT geeignet. Im Wohnzimmer wird eine steckerfertige SAT-Anschlussdose hergestellt.
Kabelfernsehen:	Eine Versorgung mit einem Kabelfernsehanbieter (T-Mobile) ist vorgesehen, sodass bei Vertragsabschluss mit diesem Betreiber entsprechende Programme empfangen werden können. Im Wohnzimmer wird eine betriebsbereite Anschlussdose hergestellt.
Telekommunikation:	Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage inkl. Hauptverteiler, Steigleitung und Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung. Im Wohnzimmer wird der Anschluss für eine betriebsbereite Telefondose vorbereitet, jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber (A1-Telekom Austria AG) erforderlich.

2.11 EINBAUKÜCHEN

Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche (mit Unter- und Oberschränken) laut Wohnungsplan ausgestattet. Oberflächen der Küchenmöbel, Arbeitsplatte und Rückwand als Spritzschutz in Kunststoffbeschichtung, Farbe: lt. architektonischem Konzept

Sofern im Verwertungsplan nicht anders dargestellt, ist die Küche mit folgenden Geräten (Fabrikat: z.B. Bosch oder gleichwertig) ausgestattet:

Elektroherd mit Backrohr und Ceran-Kochfeld
Geschirrspüler
Umluft-Dunstabzug
Kühlschrank mit Gefrierfach oder als Kühl-Gefrier-Kombination
Spüle mit Einhandmischer
Licht im Arbeitsbereich unter Oberschränke

3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME

3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge, Podestplatten, Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandssockel. Im Foyer Fußabstreifer.
Wände und Decken:	Anstrich
Portale Windfang und Stiegenhäuser:	Stahl-/Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, ein- oder zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Gangtüren:	Stahltüren ein- oder zweiflügelig, Brandschutztüren wo erforderlich, Gangtüren mit Haltemagnet.
Schachttüren:	Stahltüren einflügelig oder als Gipskarton-Revisionstüren, Größen nach Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.
Brandschutz:	gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften
Brandrauchentlüftung:	Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus Turnergasse 9, Rauch-Wärmeabzugsanlage im Stiegenhaus Herklotzgasse 12.

3.2 KINDERWAGENABSTELLRAUM

Es befinden sich jeweils ein Kinderwagenabstellraum im Eingangsbereich der beiden Stiegenhäuser.

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug und Wandssockel.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Stahlzarge samt Holztürblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	mechanische Lüftung
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

3.3 FAHRRADABSTELLRAUM und -PLATZ

Es befinden sich die Fahrradabstellplätze im 1. Untergeschoß im Bereich der Tiefgarage, in mit Metalltrennwand abgegrenzten Flächen, welche tlw. mit absperrbaren Türen versehen sind

Fußbodenbelag:	wie Garagenbelag (Asphalt)
Wände und Decken:	Metalltrennwände verzinkt od. Anstrich gemäß architektonischem Konzept, Betonwände u. -decken mit Anstrich oder mit Wärmedämmung.
Türe:	Systemtüre zu Metalltrennwand passend, nur wenn im Plan dargestellt.
Ausstattung:	Fahrrad-Hängeparker
Lüftung:	Statische Lüftung über die Garagenlüftung
Elektroinstallationen:	Beleuchtung in das Garagenbeleuchtungssystem integriert

3.4 MÜLLRAUM

Die beiden Müllräume befindet sich in der Nähe der beiden Eingangsbereiche mit Zugang von außen.

Fußbodenbelag:	Gussasphalt auf Feuchtigkeitsabdichtung oder Estrich beschichtet.
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Bodenablauf:	Gully mit Geruchsverschluss.
Außentüre:	Türe sperrbar mit Wohnungsschlüssel u. Zylinder für Müllabfuhr.
Ausstattung:	Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Pralleisten für Müllgefäße.
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

4 KELLER- UND LAGERRÄUME

4.1 LAGERRÄUME IN UNTERGESCHOSSEN (ANMIETBAR)

Die Lagerräume / Magazine dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt
Wände und Decken:	Bestands-Betonwand oder neue Stahlbetonwand, Innenwände gemauert und verputzt. Alle Wände mit Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen	Stahltüre mit Stahl-Blockzarge oder Umfassungszarge, wenn erforderlich als Brandschutztür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Sperrzylinder mit 3 Stk Schlüssel und Systemtürdrücker.
Lüftung:	Mechanische Lüftung mit Grundlüftung
Entfeuchtung:	Eigene Entfeuchtung ist nicht vorgesehen
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchte über Ein- Ausschalter schaltbar, zwei Einzelsteckdosen, ein Kleinunterverteiler und über einen eigenen Stromzähler (ist durch den Benutzer selbst anzumelden) versorgt.

Raumhöhen: Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1 m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

4.2 HAUSTECHNIKRÄUME, FERNWÄRMEÜBERGABERAUM

Fußbodenbelag: Estrich oder Betonbodenplatte versiegelt.
Wände und Decken: Betonoberfläche oder Mauerwerk verputzt ohne Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen: Stahltüre mit Stahl-Blockzarge oder Umfassungszarge, wenn erforderlich als Brandschutztür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung: Statische oder mechanische Zu- und Abluft nach Erfordernis
Elektroinstallationen: Feuchtraum-Wannenleuchten, weitere Installationen nach Erfordernis.
Sonstige Ausstattung gemäß Vorgaben des Betreibers

5 GARAGE

5.1 GARAGE

Fußbodenbelag: Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, bei Rampe mit Einstreuung, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände: Anstrich oder Wärmedämmung, gemalter Sockel ca. 60 cm hoch.
Decken: Anstrich oder Wärmedämmung.
Türen: Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentor: Rollgittertor für Ein- und Ausfahrt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, über Funk, zusätzlich mit Schlüsselschalter von außen zu öffnen und zusätzlich erfolgt von innen eine automatische Öffnung durch Befahren der Induktionsschleife, im Notfall von innen manuell offenbar, Einbindung in Brandfallsteuerung.
Brandschutztor Stahltor mit Haltemagnet und integrierter Fluchttüre, schließt im Brandfall automatisch
Kennzeichnungen: Stellplatznummer an der Wand oder Boden, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen und Beschilderung.
Lüftung: Brandentrauchung mittels einer mechanischen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung mit natürlicher Zuluft-Nachströmung über Luftbrunnen im Erdgeschoß und über das Garagentor.
Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung.
Sonstige Ausstattung: Befahrbare Sammelrinnen im Fahrbereich.
Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung, tragbare Feuerlöscher, trockene Löschwasserleitung mit Schlauchanschlüsse
Durchfahrtshöhen: Durch den Garagenbestand und erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, wird die Raumhöhe auf 205 cm eingeschränkt.

5.2 E-MOBILITÄT

In der Tiefgarage wird ein Lademanagement System der Firma KW-Solutions vorbereitet.

Jeder PKW-Platz Mieter hat die Möglichkeit, sich eine Wall-Box für den Strombezug, direkt bei der Firma KW-Solution, zu kaufen oder zu mieten.

Detailinformationen dazu sind direkt im Folder, „Ladelösungen für Ihr Zuhause“, zu entnehmen.

Das Laden für E-Fahrzeuge mit Blei-Säure Traktionsbatterien ist untersagt, moderne Elektrofahrzeuge mit Lithium-Ionen-Akkumulatoren können indes geladen werden. Es dürfen jedenfalls keine Ladegase entstehen, Herstellervorgaben sind zu beachten.

5.3 GARAGENSCHLEUSEN

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug Format ca.30 x 60 cm und Wandsockel.

Wände und Decken: Anstrich oder Wärmedämmung.

Lüftung: Statische Lüftung

Elektroinstallationen: Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder.

6 AUSSENANLAGEN

6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentl. Gut: Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadt Wien bzw. den zuständigen Behörden.

Wege: Ortbeton mit Besenstrich im Hof 1
Betonplatten im Kiesbett ca. 30x60x4 im Hof 2

6.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum mit Rasenflächen, Bodendecker, Sträucher, Stauden, Gräser, etc. sowie Bäume als Ersatzpflanzungen.

Dachflächen teilweise mit extensiver oder intensiver Begrünung.

6.3 KLEINKINDERSPIELPLATZ UND KINDER- und JUGENDSPIELPLATZ

Kleinkinderspielplatz und Kinder- und Jugendspielplatz im Hof 1 mit zwei Sitzbänken, einer Sandkiste, einem Sonnensegel und einem Turn-Reck ausgestattet, Fallschutzmatten lt. Vorschrift.

6.4 EINFRIEDUNG

Teilweise Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken als Mauerwerk und Doppelstabmattenzaun verzinkt, Gesamthöhe mindestens 1,20m.

6.5 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken-, Mast- oder Pollerleuchten. Schaltung über Bewegungs- und / oder Präsenzmelder bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

6.6 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Automatische Grünanlagenbewässerung im Hof 1 und Hof 2 und zus. Kaltwasseranschlüsse als Unterflurhydranten.

6.7 MÖBLIERUNG

Sitzgelegenheit beim Kleinkinderspielplatz, Sandkiste, Sonnensegel und Turnreck.

7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig gezeichneten Stellen werden für die Erstbekämpfung von Bränden in den Stiegenhäusern und in der Garage Handfeuerlöscher montiert.

7.2 BESCHRIFTUNG

Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Im Stiegenhaus Turnergasse 9 gibt es eine Brieffachanlage im Eingangsbereich und in der Herklotzgasse 12 wird beim Eingang eine Brieffachanlage als Durchwurfanlage ausgeführt..

7.4 PAKETFACHANLAGE

In der Herklotzgasse 12, neben dem Hauseingang, wird ein Paketraum mit einer Paketfachanlage hergestellt.

7.5 DIGITALES SCHWARZES BRETT

Die Eingangsbereiche der beiden Stiegenhäuser werden mit einem digitalen „Schwarzen Brett“ ausgestattet.

7.6 SCHLIESSANLAGE, ZENTRALSPERRANLAGE

Es wird eine Zentralsperranlage ausgeführt. Diese erlaubt das Sperren von Anlagen-Außentüren, Hauseingangstüre, Wohnungs- oder Büroeingangstüre samt zugeordnetem Brieffach, Allgemeinräume (ohne Technikräume und Traforaum) und den Garagenzutritt mit dem jeweiligen Wohnungs-, Büro- oder Magazinschlüssel.

Jede Wohnung und jedes Büro erhält bei der Übergabe 5 Stück und jedes Magazin 3 Stück Schlüssel.

Bei Übergabe des Garagenstellplatzes wird zusätzlich 1 Stück Funkhandsender zum Öffnen des Garagentores übergeben.

ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungs- und Büroobjekte (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert

Die BUWOG behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien und Produkte gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die der Errichtung zugrundeliegenden OIB-Richtlinien (sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend), Normen und weiteren Regeln der Technik beziehen sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde sofern in etwaigen späteren Auswechslungsplanungen nicht explizit anders eingereicht oder in Auswechslungsbescheiden explizit anders angeführt.

Für die jeweiligen zutreffenden Bautoleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die Mindestanforderungen der einschlägigen ÖNORMEN zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde.