

MIETERINFORMATIONSMAPPE

Projekt „Ritter Zschokke“ – 1220 Wien, Rittersporngasse 80a+b

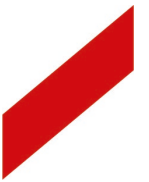
60 geförderte Wohneinheiten (davon 20 Smart-Wohnungen)
und ein freifinanziertes Geschäftslokal (Lidl-Markt)





Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Objektes	3
2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.....	3
3. Allgemeines zum Neubau	10
4. Projektbeteiligtenliste	11



1.BESCHREIBUNG DES OBJEKTES

LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Das Projekt befindet sich direkt an der Erzherzog-Karl-Straße und besteht neben den 60 geförderten Wohnungen aus einer Tiefgarage einem ebenerdigen Parkdeck und einem Geschäftslokal (voraussichtlich ein Lidl-Markt).

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist gekennzeichnet durch die feinkörnige Struktur der Ein- u. Mehrfamilienhäuser mit charakteristischen ruhigen Wohnstraßen. Die im Norden gelegene Rittersporgasse an der die Haupteingänge zu den Wohnungen liegen, führt über neue Stadtquartiere und ihre Freiräume zum Wonkaplatz und der dort gelegenen U2-Station „Aspernstraße“.

Über die zwei Hauptstiegenhäuser, die auch mit einem Aufzug ausgestattet sind, gelangt man ins 1.OG, wo sich eine durchgehende Gemeinschaftsebene befindet, von welcher sämtliche Wohnungen im 1.OG erschlossen werden. Die zwei Dachgeschosse darüber werden erschließungssparend über Laubengänge erreicht.

Die Parkplätze für die Wohnungen sind ausschließlich in der Tiefgarage, welche über die Einfahrt in der Zschokkegasse erschlossen werden.

2.BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage besteht aus 2 Stiegen welche insgesamt auf vier Baukörper aufgeteilt sind und 60 Wohnungen beinhalten.

Bauzeit

Baubeginn: 09/2020

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer/ Herbst 2022

Allgemeinräumlichkeiten

Kinderwagenabstellräume im 1.OG bzw. 1.DG der Stiege 1+2

Fahrradabstellplätze im 1.OG der Stiege 1+2 sowie außerhalb der Gebäude an der Rittersporgasse und der Erzherzog-Karl-Straße.

Gemeinschaftsräume

Ein Gemeinschaftsraum samt zugehöriger Terrasse sowie eine Waschkabine.

Einlagerungsräume

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum, welcher sich im Keller der Stiege 2 befindet. Das Kellergeschoß ist mit dem Aufzug der Stiege 2 erreichbar. An der Kellerdecke und -wänden können sich Haustechnik (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, Fernwärmeleitungen, etc...) und Elektroleitungen befinden.

Müllraum

Der Müllraum für alle Stiegen befindet sich an der Gebäudefront in der Rittersporgasse und ist ausschließlich über den Freibereich begehbar.

Kleinkinderspielplatz

Der Kleinkinderspielbereich ist am eigenen Grundstück vorhanden und befindet sich zum Teil im EG an der Rittersporgasse sowie im 1.OG zwischen den Gebäudezeilen.

Aufzug

Bei den Hauptzugängen an der Rittersporgasse befinden sich entsprechende Aufzugsanlagen.

Konstruktionsbeschreibung

Außenwände:	Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk
Gang-, Trenn- und Stiegenhauswände:	Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk (teilw. mit Vorsatzschalen)
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton (teilw. mit Vorsatzschalen)
Innenwände (nichttragend):	Gipskartonständerwände einfach beplankt
Schachtabmauerung	
Sanitärbereich:	Feuerschutzgipskartonplatten
Decken:	Stahlbeton Decken
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Warmdach überwiegend extensiv begrünt

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Versorgung für die Heizung und Warmwasser erfolgt zentral mittels Fernwärme. Die Wärmeabgabe in der Wohnung erfolgt über Radiatoren.

Messeinrichtungen

Elektrozähler	Die Wohnungselektrozähler sind in Zählerräumen im 1.OG neben den Hauptstiegenhäusern situiert.
Wasserzähler	Die Kalt- und Warmwasserzähler wie auch die zugehörigen Absperrventile sind in den Versorgungsschächten der Wohnungen untergebracht und über Revisionsöffnungen zugänglich.
Heizungszähler	Die Kleinwärmemengenzähler samt den Absperrventilen sind in den Versorgungsschächten in den einzelnen Wohnungen untergebracht und über Revisionstüren zugänglich.

Fenster

Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Fenster-/Türelemente nach innen zu öffnen. (Dreh- bzw. Drehklippbeschlag oder Fixverglasung)
Innenfensterbank Maxplatte bzw. Spannplatte weiß, Außenfensterbank Alu Farbe gemäß Architekturkonzept.

Dunstabzugshaube

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

Lüftung

Die Lüftung im Bad erfolgt mechanisch mittels 2 stufigen Ventilator (Aufputz bzw. Unterputz). Der Ventilator läuft permanent auf Grundlast (Stufe 1). Die Bedarfslüftung (Stufe 2) wird mittels Hygrostat angesteuert und schaltet sich bei Bedarf automatisch ein bzw. auch wieder ab. Die WC- Abluft wird

mittels Nachlaufrelais über den Lichtschalter betätigt. Die Frischluftzufuhr erfolgt über Mauerwerkslüfter.

Sonnenschutz

Ausführung eines innenliegenden Sonnenschutzes (Jalousie bzw. Plisses) bei sämtlichen wohnungsbezogenen Fenster. Die Bedienung erfolgt händisch.

Um eine Kondensatbildung bei den Fenstern in den Wintermonaten möglichst zu vermeiden, sind Innenjalousien als Sonnenschutz und nicht als Sichtschutz zu verwenden.

Türen

Wohnungseingangstüre (Laubengangtüre):

Holztürblatt, Oberfläche beidseitig mit MAX-Platten belegt. Ausführung als Sicherheitstüre mit Sicherheitsbeschlag und Mehrfachverriegelung (Ausführung WKIII) sowie Top-Nummerierung und Türspion. Beschichtete Stahlzargen. Beschlag Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker; Farbe lt. architektonischem Konzept.

Innentüren:

Holztüren mit Wabenfüllung gefalzt, Oberfläche weiß lackiert. Stahlzargen weiß lackiert.

Schließanlage

Gesamte Schließanlage mit Zentralsperrsystem.

Pro Wohnung werden 5 Stück Wohnungsschlüssel - sperrbar für Wohnung, Brieffachanlage, Einlagerungsraum, Stiegenhauseingang, Fahrradräume, Müllraum, Kinderwagenräume und ausgehändigt. Der Gemeinschaftsraum sowie die Waschküche werden mit einem elektronischen Zutrittssystem ausgestattet. Jede Wohnung bekommt zwei Chip-Karten oder gleichwertiges.



AUSSTATTUNG DER STANDARD-WOHNUNGEN

Sanitäreinrichtungen

Küche:

Sanitäranschluss Kalt- und Warmwasser inkl. Abfluss für Spüle und Geschirrspüler. Die Kücheninstallationen erfolgen Aufputz (sichtbar).

Bad:

Badewanne oder Dusche mit Ablaufgarnitur (weiß) samt Armatur (verchromt), Brausegarnitur inkl. Schlauch (verchromt). Waschtisch (weiß) mit Einhandmischer (verchromt). Kaltwasser- sowie Abwasseranschluss für Waschmaschine.

WC:

Hänge-WC Tiefspüler weiß mit Unterputzspülkasten samt Betätigungsplatte weiß.

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

In den Verkaufsplänen dargestellte Geräte - wie Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlgerät sowie Küchenspüle - und Möblierungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht bauseits beigelegt.

Elektroausstattung

Eine Gegensprechanlage bei allen Wohnungen, welche über ein Stiegenhaus erschlossen sind, mit Sprechstelle in jeder Wohnung.

E-Verteilerschrank (Lage siehe Verkaufsplan):

Niederspannungsverteiler mit FI-Schalter und Sicherungsautomaten, jeweils ein Stromkreis für Anschlussmöglichkeit eines E-Herd, Geschirrspüler und Waschmaschine.

IT-Verteilerschrank (Lage siehe Verkaufsplan):

Medienverteiler zur Ausstattung und Verkabelung der Leerdosen für Telekom A1 innerhalb der Wohnung. Vom Stiegenhaus führt ein Glasfaserkabel für Telekom A1 bis in den IT-Verteiler jeder Wohnung. Vom IT-Verteiler führt eine Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume.

Die Anzahl der Steckdosen sowie die genaue Ausführung der Schalter ist den Elektroplänen zu entnehmen.

Garten, Terrasse, Loggien: 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper (Situierung des Schalters siehe Verkaufsplanung).

Alle Wohnungen verfügen über batteriebetriebene Homemelder mit einem wohnungsinternen Alarm (keine Weiterleitung zur Feuerwehr).



Oberflächen

Böden:	Vorraum	Laminat
	Küche	Laminat
	Wohnküche	Laminat
	Abstellraum	Laminat
	Zimmer	Laminat
	Gang, Flur	Laminat
	Bad und WC	Keramische Fliesen bzw. Feinsteinzeug
	Balkone und Loggien	Betonplatten
	Terrasse	Betonplatten
	Stiegenhaus	belagslos bzw. Betonplatten
Wände:	Laubengang	Betonplatten
	Einlagerungs- Räume, Technikräume und UG-Verkehrswege	Estrich versiegelt
	Wohnküche, Zimmer	weiß gemalt
	Abstellraum, Gang und Kochnische	weiß gemalt
Decken:	WC	weiß gemalt mit Fliesensockel, Rückwand bis ca. 120cm verflies
	Bad	Verfliesung im Spritzwasserbereich der Badewanne und Handwaschbecken bzw. WC Rückwand (falls vorhanden), übrige Bereiche Dispersion weiß
	alle Räume wo techn. erforderlich	weiß gemalt Poterien (Rohrverkleidungen) und abgehängte Decken lt. Verkaufsplan

ALLGEMEINE UND TECHNISCHE INFORMATIONEN

Fensterlüftung beachten und umsetzen durch Stoßlüftung (Kippstellung der Fenster ist keine ausreichende Lüftung).

Naturmaß und Möblierung

Im Zuge der Bauarbeiten wird ein **einmaliger Termin** organisiert, bei dem die Möglichkeit besteht für Möblierung Naturmaße zu nehmen. Dieser Termin wird über eine separate Einladung bekanntgegeben.

Generell ist bei der Möblierung darauf zu achten, dass an Außenwandflächen sowie Fußbodenflächen, über Außenluft, keine geschlossenen Wandverbauten gestellt werden bzw. für eine ausreichende Luftbewegung im Bereich verstellter Außenwandflächen zu sorgen ist, da sonst die Gefahr der Schimmelbildung gegeben ist.

Sonderwunschabwicklung

Änderungswünsche aller Art (baulich und ausstattungsstechnisch) sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf und -baufortschritt, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen.



Bei **Smart-Wohnungen** sind grundsätzlich **keine Sonderwünsche möglich!!!**

Generell ist der Ablauf so geregelt, dass sämtliche Sonderwünsche dem Bauträger zur Freigabe vorgelegt werden müssen.

Im Anschluss erfolgt die Prüfung und Freigabe durch den Bauträger und allfälliger Fachkonsulenten. Danach wird der genehmigte Sonderwunsch an den Generalunternehmer zur Angebotslegung weitergeleitet – eine Kontaktaufnahme mit dem Generalunternehmer erfolgt ausschließlich durch den Mieter.

Die weitere Abwicklung, Vertragsvereinbarung sowie Verrechnung der genehmigten Sonderwünsche erfolgt direkt zwischen dem Generalunternehmer bzw. seiner Professionisten und dem Wohnungswerber.

Eine Umgehung dieses Ablaufs ist nicht gestattet. Es ist allen ausführenden Firmen untersagt, eventuelle Sonderwunsch-Aufträge ohne Genehmigung des Bauträgers direkt vom Wohnungswerber entgegenzunehmen.

Vor Übergabe und während der Gewährleistungszeit (3 Jahre nach Übergabe) ist es dem Wohnungswerber nicht gestattet, andere als den nachstehenden Generalunternehmer sowie dessen Professionisten auf der Baustelle arbeiten zu lassen.

Sonderwünsche sind aus Gewährleistungsgründen ausschließlich von Professionisten des Generalunternehmers durchführen zu lassen.

Sonderwunschabwicklung – konkrete Vorgehensweise

Geplante bauliche Sonderwünsche können nach Unterzeichnung des Mietvertrages bei **der EBG** eingebracht werden. Nach Freigabe durch den Bauträger, sowie Prüfung durch den Architekten bei baulichen Änderungen im Sinne der Bauordnung werden die freigegebenen Pläne an die Baufirma zur Erstellung eines Kostenvoranschlages weitergeben.

Die genehmigten baulichen Änderungen fließen in die Bestandspläne ein. Der Wohnungswerber verpflichtet sich, die durch die Sonderwünsche entstehenden Mehrkosten (Umplanungsaufwand, Baukosten, GU Zuschlag, etc...) zu übernehmen und bei einem eventuellen Rücktritt/Kündigung vor Bezug der Wohnhausanlage auf Verlangen des Bauträgers den ursprünglichen geplanten Zustand (geplante Erstauführung) auf seine Kosten wiederherzustellen.

Weiters muss auch die Planeinreichung bei der Baupolizei rückgeführt werden. Die Kosten dafür trägt der Wohnungswerber. Die Umplankosten vom Architekten werden an den Wohnungswerber verrechnet.


Nach den beiden Sonderwunschfreigaben durch Bauträger und Architekten erhält der Generalunternehmer - **Firma Swietelsky AG** - den Plan und der Wohnungswerber nimmt mit dem Generalunternehmer betreffend Abwicklung und Kostenvoranschlag Kontakt auf. Der erste Kostenvoranschlag ist kostenlos, für weitere Angebote wird eine Kostenpauschale je nach Aufwand verrechnet, mindestens jedoch **150 Euro**.

Ansprechpartner für alle Sonderwünsche: [Firma Swietelsky AG](#):

Herr Ing. Aleksandar Malesevic

Mobil: 0664 / 105 52 88

Mail: aleksandar.malesevic@swietelsky.com



Für die Koordination, Einholung aller Kosten, Überprüfung der Arbeiten vor Ort wird vom Generalunternehmer Firma Swietelsky AG - ein 15%iger Generalunternehmerzuschlag verrechnet.

Generell können **nicht** genehmigt werden:

Bauliche Änderungen, die in die Fassade eingreifen sowie Entfall von tragenden Wänden, Durchbrüche in tragenden Wänden und Installationsschächte

Veränderung der Lage der Fenster und Wohnungseingangstüre und Wänden

Einbau einer Whirlpool Badewanne oder Wanne mit Whirlpool Funktion (Schallübertragung)

Duschtassen, welche in den Bodenaufbau versenkt werden müssen

Einbau/Montage einer Klimaanlage

Fliesen und Klebeparkett dürfen nicht in Wohn- und Schlafräumen verlegt werden

Laminat und Parkett Verlegung ohne Trittschalldämmung

Entfall und Selbstmontage von Sanitärgegenständen

Montage von außenliegenden Sonnenschutzprodukten (z.B. Außenrollos, Jalousien)

Hinweise zur Abwicklung von **baulichen Sonderwünschen nach Bezug der Anlage:**

Allfällige, vom Mieter beabsichtigte bauliche Veränderungen des Mietobjekts bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen **des § 9 Abs. 2 MRG** erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch den Mieter immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

Ist die Durchführung der Arbeiten daran gebunden, dass eine Bauanzeige erstattet werden muss, bzw. von der Baubehörde eine Baubewilligung einzuholen ist, darf vor Erteilung der Bewilligung nicht mit den Arbeiten begonnen werden. Die Arbeiten sind entsprechend den baubehördlichen Auflagen auszuführen bzw. dürfen diese nicht durchgeführt werden, wenn die Baubehörde eine bauliche Veränderung untersagt. Die Bauanzeige ist vom Mieter bei der Baubehörde zu erstatten bzw. ist die Baubewilligung vom Mieter bei der Baubehörde einzuholen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist vom Mieter bei der Baubehörde anzuzeigen und der Vermieterin bekannt zu geben.

Für die Einhaltung der baubehördlichen Auflagen sowie für sämtliche Schäden, die durch nicht fach- und sachgerechte Abänderungen entstehen sollten, haftet der Mieter und verpflichtet sich, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten. Mit der Durchführung der Arbeiten sind befugte Gewerbetreibende auf Kosten des Mieters zu betrauen. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt dem Mieter.



3. 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.

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen in den Wohnungen 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 Luftkonvektion sein kann. Allgemein ist auch anzumerken, dass Möbelstücke grundsätzlich mindestens 5 cm zu Außenwandflächen zu distanzieren sind, um eine Luftkonvektion der warmen Raumluft in diesem Bereich zu ermöglichen.

Revisionstürchen zu Wasser- und Heizungszähleinrichtungen dürfen weder verstellt noch verbaut werden, d.h. sie müssen jederzeit zugänglich sein.

Ich/Wir bestätigen hiermit die Kenntnisnahme der Ausstattungsbeschreibung inklusive der Sonderwunschwabwicklung für die Wohnung

1220 Wien, Rittersporgasse, Stiege/Top

Wien,
.....
Unterschrift/en

4. PROJEKTBETEILIGTENLISTE

BAUHERR:



1080 Wien, Josefstädter Straße 81-83
Tel: 406 16 04, Fax: 402 40 94,

VERKAUF:

Heidelinde Herner

Tel: 406 16 04 / 31
Fax: 402 40 94
Mail: heidelinde.herner@ebg-wohnen.at

Nina Kieslinger

Tel: 406 16 04 / 44
Fax: 402 40 94
Mail: nina.kieslinger@ebg-wohnen.at

BAUFIRMA:

Fa. Swietelsky AG, ZNL Hochbau Ost
Dr. Körner Straße 49, 2521 Trumau
Ansprechpartner für Sonderwünsche:
Herr Ing. Aleksandar Malesevic
Mobil: 0664/ 105 52 88
Mail: aleksandar.malesevic@swietelsky.com

ARCHITEKT:

Dietrich I Untertrifaller ZT GmbH
Flachgasse 35-37, A-1150 Wien,
Tel.: 01/904 200 282
Email: office@dietrich.untertrifaller.com

BAUPHYSIK:

Kern + Ingenieure ZT GmbH
1130 Wien, Münchenstraße 55/7
Telefon: 01 / 990 0149
Mail: office@kernplus.at

TRAGWERSPLANUNG:

Mischek ZT GmbH
1220 Wien, Donau-City-Straße 1
Telefon: 01 / 360 17-0
Mail: office@mischek.at



HAUSTECHNIKPLANUNG:

Mischek ZT GmbH
1220 Wien, Donau-City-Straße 1
Telefon: 01 / 360 17-0
Mail: office@mischek.at

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:



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

Reinhard Pfeiffer
Tel: 01 / 406 16 04 / 36
Mail: reinhard.pfeiffer@ebg-wohnen.at