

MIETERINFORMATIONSMAPPE

Projekt „Am Waldbach“ – 3003 Gablitz, Linzerstraße 162

63 freifinanzierte Mietwohnungen





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 Bauvorhaben erstreckt sich in Nord-West- / Süd-Ost-Richtung auf einer Länge von etwa 190 m und quer dazu auf eine maximale Breite von etwa 32 m.

Die Wohnhausanlage besteht aus 6 Gebäuden (Bauteilen) mit jeweils 10 bis 11 Wohneinheiten (WE).

Im Bereich der aus sechs Bauteilen bestehenden Wohnhausanlage liegt der Fokus der Freiraumplanung auf der Durchwegung und der begleitenden Planung zur Architektur. Neben Eigengärten für die Erdgeschoßwohnungen ist ein Kleinkinderspielplatz geplant. Jeweils zwei Bauteile verfügen über einen gemeinsamen Erschließungsweg mit gemeinsam genutzten Serviceeinrichtungen wie Müllsammelstelle, Fahrradstellplätze überdacht / nichtüberdachte Stellplätze für PKW, etc.

Die Müllsammelstelle und der überdachten Fahrradstellplatz bilden ein „Torgebäude“ aus einer Sichtbeton-Konstruktion.

Untergeschoss / Stellplätze

Alle Bauteile bilden eine Wohnhausanlage und verfügen über eine gemeinsam genutzte Tiefgarage die sich unter allen Stiegen erstreckt und unterirdisch eine Einheit mit 3 Brandabschnitten bildet. Notwendige Technik- und Einlagerungsräume für alle in den Häusern enthaltene Einheiten, zwei weitere KIWA-Abstellräume sowie die insgesamt 111 erforderlichen Autoabstellplätze sind hier untergebracht. Weitere Radabstellanlagen werden im Freien nahe den Hauseingängen Stiege 1, 3 und 5 positioniert.

2.BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage besteht aus 6 Stiegen mit insgesamt 63 Wohnungen.

Bauzeit

Baubeginn: 12/2020

Voraussichtliche Fertigstellung: September 2022

Folgende **Allgemeinräumlichkeiten** stehen zur Verfügung:

Kinderwagenräume im KG Stiege 1-6

Fahrradabstellräume im KG Stiege 1-6 sowie außerhalb der Gebäude bei Stiege 1, 3 und 5

Einlagerungsräume

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

Müllraum

Der Müllraum für jeweils 2 Stiegen befindet sich im Freibereich vor der Stiege 1, 3 und 5.

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist am eigenen Grundstück vorhanden.



Aufzug

In jeder Stiege befindet sich ein Personenaufzug für 8 Personen

Konstruktionsbeschreibung

Außenwände:	Ziegel
Gang-, Trenn- und Stiegenhauswände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale,
Innenwände (nichttragend):	Gipskartonständerwände einfach beplankt
Schachtabmauerung	
Sanitärbereich:	Feuerschutzgipskartonplatten, Gipsdielen
Decken:	Stahlbeton Decken
Fassaden:	Vollwärmeschutzsystem, Stärke nach bauphysikalischen Erfordernis
Dach:	Warmdach mit Kiesaufbau

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Versorgung für die Heizung und Warmwasser erfolgt zentral über eine Gasbrennwert Standheizzentrale. In den Wohnungen gibt es eine Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt über ein Thermostat im Wohnzimmer.

Messeinrichtungen

Elektrozähler	Die Wohnungselektrozähler sind in Zählerräumen im Kellergeschoß untergebracht.
Wasserzähler	Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie die Absperrventile sind in den Versorgungsschächten der Wohnungen untergebracht und über Revisionsöffnungen zugänglich.
Heizungszähler	Die Kleinwärmemengenzähler samt den Absperrventilen sind in den Versorgungsschächten der Stiegenhäuser untergebracht und über Revisions-türen zugänglich.

Fenster

Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Fenster-/Türelemente nach innen zu öffnen. (Dreh- bzw. Drehkippschlag 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 Aufputz- Ventilator. Dieser Ventilator läuft ständig auf einer Grundstufe. Eine erhöhte Absaugung kann mittels Hygrostat bzw. Lichtschalter ein – und ausgeschaltet werden. WC- Abluft erfolgt mittels Aufputz – Ventilator mit Nachlaufrelais. Die Nachströmung wird über Zuluftelemente in den Außenwänden sichergestellt.

Sonnenschutz

Ausführung eines aussenliegenden Sonnenschutzes (Raffstore) ost-, süd- und westseitig lt. bauphysikalischer Vorgabe. Die Bedienung erfolgt händisch mittels Kurbelantrieb.

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

Türen

Wohnungseingangstüre:

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

Innentüren:

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

Schließanlage

Gesamte Schließanlage mit Zentralsperrsystem.

Pro Wohnung werden 5 Stk. Wohnungsschlüssel - sperrbar für Wohnung, Brieffachanlage, Einlagerungsraum (Vorhangschloss), Stiegenhauseingang, Fahrradräume, Müllraum, Kinderwagenräume und Kellerabteil-Zugang ausgehändigt.

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 thermostatischer Armatur bei Dusche und Standard Armatur bei Badewanne verchromt, Brausegarnitur inkl. Schlauch verchromt. Waschtisch weiß mit Einhandmischer verchromt. Kaltwasser- sowie Abwasseranschluss für Waschmaschine.

WC:

Hänge-WC Flachspüler 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 beige stellt.

Elektroausstattung

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

SAT-Anlage:

Am Dach ist eine Gemeinschafts-SAT-Anlage montiert. Diese ist für Astra 19°, Hotbird, Eutelsat und Türksat ausgelegt.

In jeder Wohnung ist im Wohnzimmer ein fertig ausgestatteter SAT-Anschluss vorhanden (Antennendose). Zusätzliche Anschlüsse in den einzelnen Zimmern können – je nach Baufortschritt – während der Bauphase als Sonderwunsch beauftragt werden.



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):

Medienverteilerschrank zur Ausstattung und Verkabelung der Leerdosen für SAT / Magenta / TelekomA1 innerhalb der Wohnung. Vom Stiegenhaus führt eine Leerverrohrung für Magenta und TelekomA1 bis in den IT-Verteiler jeder Wohnung und von dort weiter bis zu den Leerdosen in den Zimmern. Lediglich die Anschlussherstellung von SAT erfolgt verkabelt bis zur Wohnzimmerdose.

Vorraum und Gang:	1-4 Lichtauslässe mit Schalter, Wechsel- bzw. Kreuzschalter 1-2 Schukosteckdose 1 Klingeltaster an Wohnungsausseite 1 Innenstelle Gegensprechanlage Homemelder batteriebetrieben
Abstellraum:	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Schukosteckdose
Küche:	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Wandlichtauslass (abgedeckt) 2 Arbeitsplatz-2-fach Schukosteckdosen (105cm über FOK) 1 Schukosteckdose für Kühl- und Gefrierschrank, 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für den Umluft-Dunstabzug 1 E-Herd Anschlussdose (5 polig)
Bad:	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Wandlichtauslass mit Schalter 1 Feuchtraumschukosteckdose 1 Schukosteckdose für Waschmaschine 1 Schukosteckdose für Trockner 1 Schukosteckdosen für E-Heizkörper (falls im Schutzbereich -> Fixanschluss)
Wohnzimmer:	1-3 Lichtauslässe mit Schalter, Wechsel- bzw. Kreuzschalter 3 Schukosteckdosen einfach 1 Doppelschukosteckdose 1 Anschlussdose für SAT 1 Anschlussdose für z.B. Telekom A1, Magenta etc. (Leerdose) Rauchmelder batteriebetrieben
Zimmer:	1 Lichtauslass mit Schalter 3 Schukosteckdosen einfach 1 Doppelschukosteckdose 2 Leerdosen für SAT, Telekom A1, Magenta etc. Rauchmelder batteriebetrieben
Garten, Terrasse, Loggien:	1 Wand- oder Deckenauslass für Beleuchtung (Situierung des Schalters siehe Verkaufsplanung). 1 FR Schukosteckdose

Die vorgenannte Auflistung der Elektroinstallationen gilt nur im Zusammenhang mit den Darstellungen in den Verkaufsplänen

Alle Wohnungen verfügen über batteriebetriebene Homemelder mit einem wohnungsinternen Alarm.



Oberflächen

Böden:	Vorraum	Parkett
	Küche	Parkett
	Wohnküche	Parkett
	Abstellraum	Parkett
	Zimmer	Parkett
	Gang, Flur	Parkett
	Bad und WC	Keramische Fliesen
	Balkone und Loggien	Betonplatten
	Terrasse	Betonplatten
	Stiegenhausgang	Feinsteinzeug
Wände:	Einlagerungs- Räume, Technikräume und UG-Verkehrswege	Estrich versiegelt
	Wohnküche, Zimmer	weiß gemalt
	Abstellraum, Gang und Kochnische	weiß gemalt
	WC	weiß gemalt mit Fliesensockel, hinter WC ca. 1,60m hoch gefliest
	Bad	Verfliesung im Spritzwasserbereich der Badewanne und Handwaschbecken, übrige Bereiche Dispersion weiß
Decken:	alle Räume	weiß gemalt
	wo techn. erforderlich	Poternen (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 ausstattungs-technisch) sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf und -baufortschritt, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen.



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 Erstaussführung) auf seine Kosten wiederherzustellen.

Weiters muss auch die Planeinreichung bei der Baupolizei rückgeführt werden. Die Kosten dafür trägt der Wohnungswerber. Die Umplanungskosten 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. Walter Wolf
Mobil: 0664 / 825
Mail: walter.wolf@swietelsky.at

Für die Koordination, Einholung aller Kosten, Überprüfung der Arbeiten vor Ort wird vom Generalunternehmer Firma Swietelsky AG - ein 16%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

Weglassen 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 Sonderwunschabwicklung für die Wohnung

3003 Gablitz, Linzerstraße 162, 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
Zweigniederlassung Hochbau
Niederösterreich und Burgenland
2521 Trumau, Dr. Körner Straße 49
Ansprechpartner für Sonderwünsche:
Herr Ing. Walter Wolf
Mobil: 0664 / 825
Mail: walter.wolf@swietelsky.at

ARCHITEKT:

FOAM ZT GmbH
1090 Wien, Wasagasse 7
Telefon: 01 / 922 99 45
helmut.anzengruber@foam.co.at

TRAGWERSPLANUNG u. BAUPHYSIK:

dorr - schober & partner
Ziviltechnikergesellschaft mbH
A-1060 Wien, Linke Wienzeile 10/1/3
Tel.: +43 1 587 61 31
Fax: +43 1 587 61 31 - 43
E-Mail: office@dsp-zt.at

HAUSTECHNIKPLANUNG:

Gebäudetechnik Kainer GmbH
7443 Rattersdorf, Bahnhofstraße 41
Telefon: 02611 / 22 91 23
office@tbkainer.at

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:



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

Mark Kronfuss

Tel: 406 16 04 / 18

Fax: 402 40 94

Mail: mark.kronfuss@ebg-wohnen.at