

MIETERINFORMATIONSMAPPE

Projekt Heimspiel „Am Seebogen“ – 1220 Wien, Barbara Prammer Allee 13

90 Wohneinheiten

(30 SMART- und 60 geförderte Wohneinheiten

sowie 4 Lokale, 7 Büros und 1 Co-Working Space)





Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Objektes	3
2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.....	4
3. Allgemeines zum Neubau	13
4. Projektbeteiligtenliste	14

1. BESCHREIBUNG DES OBJEKTES

LAGE UND ERSCHLISSUNG

Auf Bauplatz G13C werden zwei Wohnbauten unterschiedlicher Typologien errichtet, die insgesamt 90 geförderte Wohnungen beinhalten: Stiege 1 ein urbaner Solitär, der seine Funktionen der Öffentlichkeit nach, von Sport und Gewerbe im Erdgeschoss über Co-Workingspace und Gemeinschaftswohnen auf den darüber liegenden Ebenen zu den reinen Wohngeschossen hin stapelt. Und Stiege 2, eine flexible über Schotten abgetragene Zeilenstruktur, die durch einen offenen Laubengang erschlossen, öffentliche und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Ateliereinheiten auf allen Geschossen hineingestreut beherbergt.

Stiege 1

In den der Öffentlichkeit zugänglichen Erdgeschosszonen sind die Eingänge zu den beiden Straßenräumen hin positioniert und beherbergen Gewerbeflächen. Das 1. Obergeschoss ist dem Co-Workingspace vorbehalten. Gemeinsam mit vier Wohngemeinschaften im 2. Obergeschoss greift Co-Working das Thema von Arbeiten und Wohnen auf.

Ein großzügiges Foyer bildet Hauptadresse für die 52 geförderten Wohnungen und ist mit Briefkästen und einem absperrbaren Kinderwagen-Abstellraum ausgestattet.

Von diesem aus entwickelt sich eine natürlich belichtete Vertikalerschließung, die das Licht in das Gebäudeinnere zu den Wohnungseingängen leitet und alle Ebenen, auch Co-Working und Gemeinschaftsraum verbindet.

Gemeinschaftsräume werden bewusst in beiden Baukörpern auf die Dachebenen gegeben, um diese an Dachterrassen mit Urban-Gardening anschließen zu können und den Bewohnern somit einen gemeinsamen ruhigen Rückzugsort zu bieten.

Stiege 2

In der Zeilenbebauung sind Büro- und Ateliereinheiten mit eingezogenen Galerien zur U-Bahn und dem nördlichen Bauplatz hin platziert. Ein Vereinszentrum samt seiner Vereinskantine befindet sich am Vorplatz, diesen belebend. Zum Hof hin ist ein Müllraum für beide Bauteile dimensioniert, untergebracht. Des Weiteren werden fünf Ateliereinheiten um 40 m² in zwei unterschiedlichen Typologien mit je einem separaten Zugang und Sanitärkern auf mehreren Ebenen der Zeilenbebauung untergebracht.

Über ein großzügiges Foyer mit Briefkästen und einem absperrbaren Kinderwagen-Abstellraum werden 38 geförderte Wohnungen erschlossen.

In der Zeilenbebauung dienen zwei in der Gebäudehülle untergebrachte natürlich belichtete Stiegenhäuser der vertikalen Erschließung und spannen einen begrünten Laubengang untereinander auf.

Auch hier ist ein Gemeinschaftsraum auf der Dachebene untergebracht: den Bewohnern wird eine ca. 57 m² große Saunalandschaft mit Ruheräumen zur Verfügung gestellt.

Die U-Bahn Station U2 Seestadt ist in Gehweite. Auf dem benachbarten Grundstück G5 wird ein öffentliches Parkdeck errichtet.

Untergeschoss / Stellplätze

Die zwei 90 Wohneinheiten beherbergende Baukörper mit öffentlich genutzten Erdgeschossen werden über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden. Notwendige Technik- und Einlagerungsräume für alle in den Häusern enthaltene Einheiten, zwei weitere KIWA-Abstellräume sowie die insgesamt 215 erforderlichen Fahrradstellplätze sind hier untergebracht. Weitere Radabstellanlagen für Besucherinnen und die Seestadt-Flotte werden im Freien nahe den Hauseingängen positioniert.

2.BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage besteht aus 2 Stiegen mit insgesamt 90 Wohnungen, 4 Lokalen, 7 Ateliers bzw. Büros und 1 Co-Working Space.

Bauzeit

Baubeginn: 04/2020

Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr/2022

Folgende **Allgemeinräumlichkeiten** stehen zur Verfügung:

Kinderwagenräume im KG u. EG Stiege 1 u.2

Fahrradabstellräume im KG Stiege 1 u. 2

Folgende **Gemeinschaftsräume** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Gemeinschaftsraum im 8.OG der Stiege 1

Gemeinschaftsterrassen im 8.OG der Stiege 1 und im 2.DG der Stiege 2

Sauna im 2.DG der Stiege 2

Elektronisches Buchungssystem

Die Reservierung und Zutrittskontrolle der Gemeinschaftsräume und der Sauna erfolgt über ein elektronisches Buchungssystem. Pro Wohnung sind 2 Chip-Karten oder gleichwertiges für den Zutrittskontrolle-Kartenleser vorgesehen.

Einlagerungsräume

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum, welcher sich im Keller 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 beide Stiegen befindet sich im EG der Stiege 2.

Kleinkinder- und Kinderspielplatz

Der Kleinkinder- und Kinderspielplatz ist am eigenen Grundstück vorhanden. Ein Kinder- und Jugendspielplatz, der auch der Hausgemeinschaft zur Verfügung steht wird neben der Stiege 2 errichtet. Dieser Spielplatz wird Bauträger übergreifend errichtet und wird somit auch von den Nachbarliegenschaften verwendet.

Aufzug

In jeder Stiege befindet sich ein Personenaufzug für 8 Personen

Konstruktionsbeschreibung

Außenwände: Stahlbeton

Gang-, Trenn-

und Stiegenhauswände: Stahlbeton mit Vorsatzschale

Wohnungstrennwände: Stahlbeton mit Vorsatzschale,

Innenwände (nichttragend): Gipskartonständerwände einfach beplankt

Schachtabmauerung

Sanitärbereich: Feuerschutzgipskartonplatten, Gipsdielen

Decken: Stahlbeton Decken

Fassaden: Vollwärmeschutzfassade Polystyrol EPS-F bzw. Mineralwolle
jeweils mit Dünnputz

Dach: Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. Bekiesung

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt mit „Grüner Wärme – Fernwärme“ der Wienenergie. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Radiatoren mit Thermostatventilen.

Es ist daher möglich, dass Kellerabteile mit Elektro oder Heizungsleitungen gequert werden.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Fernwärme ein gesonderter Einzelliefervertrag abzuschließen ist. Die entsprechenden Verträge werden seitens der EBG organisiert.

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 entweder in den Versorgungsschächten der Stiegenhäuser oder 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. Drehkippsbeschlag 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 Frischluftzufuhr der Wohnungen erfolgt über Fensterlüftung und Abluftventilatoren im Bad und WC sowie Nachström-Öffnungen über Zuluftelemente in den Außenwänden.

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.

Sonnenschutz

Ausführung eines außenliegenden Sonnenschutzes (Raffstore) ost-, süd- und westseitig lt. bauphysikalischer Vorgabe. Die Bedienung erfolgt händisch mittels Kurbelantrieb. Im Bereich der Loggien kommt ein tw. elektrisch betriebener textiler Sonnenschutz zur Ausführung. Der außenliegende Sonnenschutz ist für Windgeschwindigkeiten bis max.: 50 km/h ausgelegt. **Um Beschädigungen zu vermeiden, muss dieser durch den Mieter bei höheren Windgeschwindigkeiten hochgefahren werden!** Infos zu Windgeschwindigkeiten liefert Ihnen die Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik - kurz ZAMG.

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 Stahlzargen. Beschlag Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker; Farbe lt. architektonischem Konzept.

Wohnungseingangstüren in Stiegenhäuser mit Druckbelüftung werden mit einem Freilauftürschließer ausgestattet. Freilauftürschließer bedeutet, dass sich die Schließfunktion im Falle eines Brandalarms einschaltet und die Türe automatisch schließt. Diese Funktion muss nach jeder Inspektion oder Alarm händisch deaktiviert werden, indem die Türe über 90° geöffnet wird. Der Schalter beim Türschließer muss aktiviert sein (Stellung 1).

Laubengangtüre:

Holz-Alu Türblatt, 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 Stk. Wohnungsschlüssel - sperrbar für Wohnung, Brieffachanlage, Einlagerungsraum (Vorhangschloss), Stiegenhauseingang, Fahrradräume, Müllraum, Kinderwagenräume und Kellerabteil-Zugang ausgehändigt. Die buchbaren Gemeinschaftsräume und Sauna 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 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 beigelegt.

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):

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

Vorraum und Gang:

- 1-2 Lichtauslässe mit Schalter, Wechsel- bzw. Kreuzschalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Klingeltaster an Wohnungsaußenseite
- 1 Innenstelle Gegensprechanlage
- Homemelder batteriebetrieben (nur in Gängen und Flur)

Abstellraum:

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose

Küche:

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Wandlichtauslass (abgedeckt) mit Schalter
- 3 Arbeitsplatz-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 Waschmaschinenanschluss
- 1 Schukosteckdose für Wäschetrockneranschluss
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter für Licht und Abluftventilator mit Nachlaufrelais

WC:

- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter für Licht und Abluftventilator mit Nachlaufrelais

Wohnzimmer:

- 1-2 Lichtauslässe mit Schalter, Wechsel- bzw. Kreuzschalter
- 2 Schukosteckdosen einfach
- 1 Dreifachschukosteckdose



1 Antennensteckdose für SAT-TV
 1 Anschlussdose für Telekom A1
 3 Leerdosen für SAT/Kabel/Telefon
 Rauchmelder batteriebetrieben

Zimmer:
 1 Lichtauslass mit Schalter
 2-3 Schukosteckdosen einfach
 1 Schukosteckdosen doppelt
 2 Leerdosen für SAT/Kabel/Telefon
 Rauchmelder batteriebetrieben

Garten, Terrasse, Loggien:
 1 Feuchtraumsteckdose
 1 Wand- oder Deckenauslass für Beleuchtung (Situierung des Schalters siehe Verkaufsplanung).

Der A1 Glasfaseranschluss ist bis zur Dose im Wohnzimmer vorbereitet. Jener von Magenta und Wien Energie stehen in dem Medienverteiler in der Wohnung.

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	Laminat
	Küche	Laminat
	Wohnküche	Laminat
	Abstellraum	Laminat
	Zimmer	Laminat
	Gang, Flur	Laminat
	Bad und WC	Keramische Fliesen
Balkone und Loggien	belagslos	
	Terrasse	Betonplatten
	Stiegenhausgang	Feinsteinzeug
	Laubengang	belagslos
	Einlagerungs- Räume, Technikräume und UG-Verkehrswege	Estrich versiegelt
Wände:	Wohnküche, Zimmer	weiß gemalt
	Abstellraum, Gang und Kochnische	weiß gemalt
	WC	weiß gemalt mit Fliesensockel, Rückwand bis ca. 120cm verflies.
	Bad	Verfliesung im Spritzwasserbereich der Badewanne und Handwaschbecken, übrige Bereiche Dispersion weiß
Decken:	alle Räume	weiß gemalt

wo techn. erforderlich

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.

Sonderwunschwabwicklung

Änderungswünsche aller Art (baulich und ausstattungstechnisch) 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.

Sonderwunschwabwicklung – 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 Umplankosten vom Architekten werden an den Wohnungswerber verrechnet.

Nach den beiden Sonderwunschkfreigaben durch Bauträger und Architekten erhält der Generalunternehmer - **Firma Haider & Co** - 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 Haider & Co:

Herr Ing. Ullrich Schmid
Mobil: 0664 / 611 73 88
Mail: ebgseestadt@haiderbaut.at

Für die Koordination, Einholung aller Kosten, Überprüfung der Arbeiten vor Ort wird vom Generalunternehmer Firma Haider & Co - ein 12%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 einer Fußbodenheizung

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 fern 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.

Lage, Umgebung

Als zukünftige Vermieterin möchten wir Sie im Sinne einer bestmöglichen Aufklärung über den von Ihnen abzuschließenden Mietvertrag über folgende Umstände informieren:

Die Wohnhausanlage **1220 Wien, Barbara Prammer Allee 13** liegt in unmittelbarer Nähe an die U-Bahntrasse.



Wir weisen deshalb darauf hin, dass entsprechende Immissionen (Schallimmissionen, Erschütterung, Staub, Schmutz, etc.) üblicherweise (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich gelten und daher von den MieterInnen zu dulden sind. Bei einer Wohnung auf einem Grundstück unmittelbar neben den o.g. Anlagen ist diese Ortsüblichkeit gegeben. Die Duldungspflicht gilt für benachbarte Eigentümer gleichsam wie für benachbarte Mieter.

Wir sind um eine bestmögliche Lebensqualität unserer Mieter bemüht. Auf Grund der oben beschriebenen Rechtslage ist es uns aber auch als Eigentümerin der betroffenen Wohnhausanlage nicht möglich, diesbezüglich Einfluss auf die vorhandene Situation generell zu nehmen.



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, Barbara Prammer Allee 13, Stiege/Top

Wien,
.....
Unterschrift/en

4. PROJEKTBETEILIGTENLISTE

BAUHERR:



1080 Wien, Josefstädter Straße 81-83
Tel: 404 16 04, Fax: 402 40 94,

VERKAUF:

Heidelinde Herner

Tel: 404 16 04 / 31
Fax: 402 40 94
Mail: heidelinde.herner@ebg-wohnen.at

Nina Kieslinger

Tel: 404 16 04 / 44
Fax: 402 40 94
Mail: nina.kieslinger@ebg-wohnen.at

BAUFIRMA:

Bauunternehmung
Haider & Co

Ansprechpartner für Sonderwünsche:

Herr Ing. Ullrich Schmid
Mobil: 0664 / 611 73 88
Mail: ebgseestadt@haiderbaut.at

ARCHITEKT:

Dietrich Untertrifaller Architekten
Ziviltechniker GmbH
1150 Wien, Flachgasse 35-37
Telefon: 01 / 904200
Mail: ti@dietrich.untertrifaller.com

BAUPHYSIK:

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

TRAGWERSPLANUNG:

GG Ingenieure ZT GmbH
1050 Wien, Margaretenplatz 4 / R1
Telefon: 01 / 47080410
Mail: office@gg-ingenieurue.at

HAUSTECHNIKPLANUNG:

dp Gebäudetechnik GmbH
1120 Wien, AM Euro Platz 2 / Gebäude G
dm@dp-gebaeudetechnik.at

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:



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

Mark Kronfuss

Tel: 404 16 04 / 18

Fax: 402 40 94

Mail: mark.kronfuss@ebg-wohnen.at