

# Marina

ERFÜLLTER LEBEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

---

MARINA STYLE  
MARINA PREMIUM  
MARINA SUPERIOR  
MARINA PENTHOUSE

Wehlstraße 291, 1020 Wien

Objektnummer: 70004

Stand: 20.04.2021

Ein Projekt der  
MARINA TOWER Holding GmbH

# INHALT

---

Wehlistraße  
291

Projektdaten	5
Allgemeine Beschreibung	6
Technische Beschreibung	8
1 Allgemein	8
2 Wohnung	12
3 Allgemeinbereiche und –räume	24
4 Kellerräume	27
5 Garagen	28
6 Aussenanlagen	30
7 Allgemeine Ausstattung	31
Allgemeine Hinweise	32

**Marina Tower, Wehlistraße 291, 1020 Wien**

**HIGH-RISE**

Geschoß	Wohnungen
41	Dachterrasse
40	6 Wohnungen
39	
38	10 Wohnungen
37	13 Wohnungen
36	10 Wohnungen
35	13 Wohnungen
34	9 Wohnungen
33	9 Wohnungen
32	10 Wohnungen
31	11 Wohnungen
30	12 Wohnungen
29	12 Wohnungen
28	12 Wohnungen
27	13 Wohnungen
26	13 Wohnungen
25	13 Wohnungen
24	13 Wohnungen
23	13 Wohnungen
22	13 Wohnungen
21	Technik
20	13 Wohnungen
19	13 Wohnungen
18	13 Wohnungen
17	13 Wohnungen
16	13 Wohnungen
15	13 Wohnungen
14	13 Wohnungen
13	13 Wohnungen
12	13 Wohnungen
11	13 Wohnungen
10	14 Wohnungen
9	13 Wohnungen
8	14 Wohnungen
7	12 Wohnungen
6	12 Wohnungen
5	12 Wohnungen
4	12 Wohnungen
3	Fitness
2	Fitness, Kindergarten*
1	Fitness, Kindergarten*
0	Apotheke*, Trafik*
-1	Keller
-2	
-3	

Marina Penthouse

Marina Superior

Marina Premium

Marina Style

Gewerbe

**LOW-RISE**

Geschoß	Wohnungen
11	Kinder- und Jugendspielplatz
10	8 Wohnungen
9	8 Wohnungen
8	8 Wohnungen
7	7 Wohnungen
6	9 Wohnungen
5	19 Wohnungen
4	19 Wohnungen
3	9 Wohnungen
2	10 gewerbliche Apartments
1	Geplant: Restaurant*/Arztzentrum*
0	Lebensmitteleinzelhandel
-1	Garage
-2	
-3	

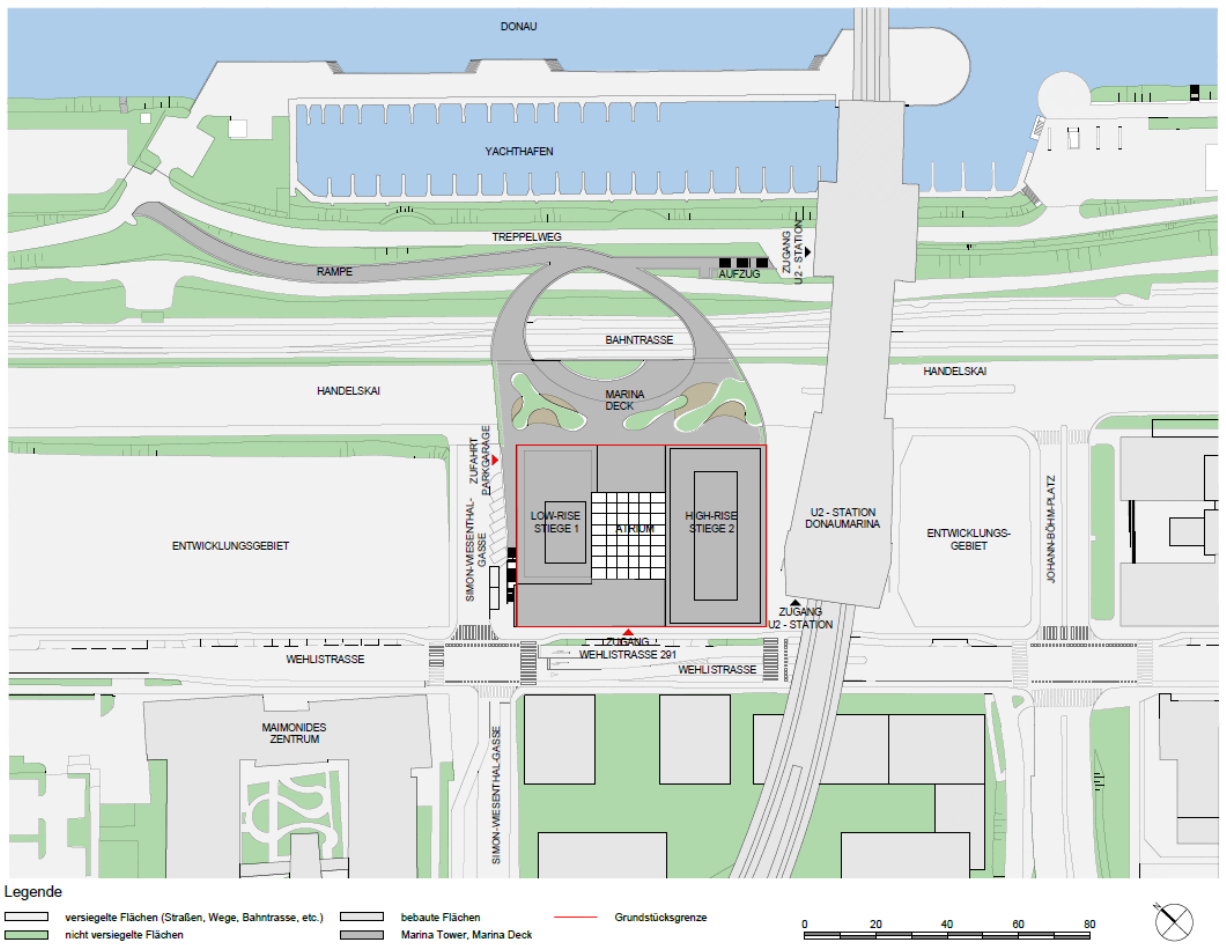
Marina Style

Gewerbe

„Low-Rise“ insgesamt:  
87 freifinanzierte Eigentumswohnungen

„High-Rise“ insgesamt:  
424 freifinanzierte Eigentumswohnungen

\*) In Planung



## PROJEKTDATEN

### BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Ort: 1020 Wien  
 Straße: Wehlistraße  
 Orientierungsnummer (ONr.): 291  
 Identadresse: Handelskai 346  
 Gst.Nr.: 2159/6  
 Einlagezahl: 4295  
 Katastralgemeinde: 01657 Leopoldstadt  
 Grundstücksfläche: ca. 3.569m<sup>2</sup>

### ANZAHL UND AUSSTATTUNGSLINIE DER WOHN EINHEITEN

Geschoß	Anzahl	Ausstattungslinie	ONr.	
3. Untergeschoß bis 1. Untergeschoß (3. UG-1. UG)	95 KFZ + 44 Motorrad	Garage	291	freifinanziertes Eigentum
Erdgeschoß bis 3. Obergeschoß (EG-3. OG)	7	Geschäftslokale	291	Gewerbe
2. Obergeschoß (2. OG)	„Low-Rise“: 10	Gewerbliche Apart- ments	291	Gewerbe
3. Obergeschoß bis 11. Obergeschoß (3. OG-11. OG)	„Low-Rise“: 87 „High-Rise“: 102	Wohnungen Marina Style	291	freifinanziertes Eigentum
12. Obergeschoß bis 20. Obergeschoß (12. OG-20. OG) und 22. Obergeschoß bis 29. Obergeschoß (22. OG-29. OG)	219	Wohnungen Marina Premium	291	freifinanziertes Eigentum
30. Obergeschoß bis 38. Obergeschoß (30. OG-38. OG)	97	Wohnungen Marina Superior	291	freifinanziertes Eigentum
39. Obergeschoß bis 40. Obergeschoß (39. OG-40. OG)  41. Obergeschoß (41. OG)	6	Wohnungen Marina Penthouse  Dachterrassen Penthouse	291	freifinanziertes Eigentum

Wohnnutzfläche gesamt rund 40.474 m<sup>2</sup> inkl. Loggien (ohne Balkone, Terrassen und Eigengärten) und rund 4.507 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Anlage besteht aus zwei Wohntürmen „High-Rise“ 41 Stockwerke (EG + 40 OG), 424 Wohnungen und „Low-Rise“ 11 Stockwerke (EG + 10 OG), 87 Wohnungen sowie aus Sockelgeschoßen mit Geschäftslokalen bzw. Gewerbliche Apartments und dreigeschoßiger Tiefgarage.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die großflächige Überplattung des Handelskais (Marina Deck), wodurch Frei- und Erlebnisräume entstehen. Das Marina Deck ermöglicht einen direkten Zugang zur Donau und zu den Wohnungen bzw. Geschäftslokalen. Fußläufig erschlossen wird das Marina Deck über drei öffentlich zugängliche Aufzüge wovon sich einer in der Nähe des Treppelweges am rechten Donauufer befindet und zwei im öffentlich zugänglichen Stiegenhaus im „Low-Rise“. Ein Stiegenhaus sowie zwei Außentreppe und eine Rampeanlage am rechten Donauufer erschließen zusätzlich das Marina Deck.

Der „High-Rise“ ist durch 5 Personenaufzüge, 2 Feuerwehraufzüge (mit angeschlossenem Fluchtstiegenhaus) erschlossen.

Der „Low-Rise“ ist durch 3 Personenaufzüge (davon 1 Feuerwehraufzug) und ein angeschlossenes Fluchtstiegenhaus erschlossen. Die Geschäftslokale in den Sockelgeschoßen haben separate von den Stiegenhäusern getrennte, barrierefreie Zugänge.

Die Garagenein- und ausfahrt befindet sich in der Simon-Wiesenthal-Gasse. Die Einlagerungsräume der Wohnungen sind im 3. und 1. Untergeschoß sowie im 2. bis 6. und 29. Obergeschoß des Gebäudes angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Kälte-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls in Bereichen der Untergeschoße sowie im Erdgeschoß, im 11. „Low-Rise“ und 21. OG (Technikgeschoß) und im 40. und 41. OG (Technikraum) „High-Rise“ situiert. Der Kinderspielfeld befindet sich am Dach des „Low-Rise“.

## ALLGEMEINE BAUWEISE

Das Bauwerk wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet und ist mittels Flachdach mit bituminöser Abdichtung abgeschlossen. Die Fassadendämmung erfolgt mittels wärmegeämmter und hinterlüfteter Plattenfassade.

## WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt einerseits über ein Wärmepumpensystem zur Geothermienutzung und andererseits über das Netz der Fernwärme Wien. Jede Wohnung wird separat über eigene gemietete Zähler gezählt und abgerechnet.

## STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über einen Hausanschluss durch die WIENER NETZE GmbH (Netzbetreiber). Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe kann der Stromanbieter vom Nutzer frei gewählt werden.

## WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

## KÄLTEVERSORGUNG

Der Kühlbedarf wird durch ein Wärmepumpensystem zur Geothermienutzung sowie Rückkühler am Dach „High-Rise“ (hauseigene Kältemaschine) gedeckt.

## RAUMHÖHE

Die Raumhöhe ist höher als die Anforderung laut Wiener - Bauordnung und beträgt grundsätzlich zwischen 2,55m und 2,95m. Sie ist für die einzelnen Wohnungen auf den Verkaufsplänen angegeben.

Die Raumhöhe bei Nebenräumen oder Räumen mit abgehängten Decken und / oder Poterien (z.B. Bäder, WC's) beträgt, wenn nicht anders angegeben, ca. 2,30m.

## ENERGIEAUSWEIS

„High-Rise“ – WOHNUNGEN:

Energiekennzahl: A (Heizwärmebedarf Standortklima Stand: 06.06.2018: 21,81 kWh/m<sup>2</sup>a)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 0,774

„Low-Rise“ – WOHNUNGEN:

Energiekennzahl: B (Heizwärmebedarf Standortklima Stand: 06.06.2018: 26,09 kWh/m<sup>2</sup>a)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 0,756

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### 1 ALLGEMEIN

#### 1.1 KONSTRUKTION

##### 1.1.1 FUNDIERUNG

Die Gründung erfolgt mittels einer kombinierten Schlitzwand-Plattengründung lt. Statik in WU-Beton, Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

##### 1.1.2 AUSSENWÄNDE UNTERGESCHOSS

Stahlbetonschlitzwände lt. Statik, in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

##### 1.1.3 INNENWÄNDE UNTERGESCHOSS

Stahlbetonwände aus Ortbeton und/oder Fertigteilen, wahlweise Mauerwerk lt. Statik.

##### 1.1.4 AUSSENWÄNDE 3.OG BIS 41.OG

Wärme gedämmte Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Fertigteilen mit einer hinterlüfteten Plattenverkleidung.

##### 1.1.5 AUSSENWÄNDE SOCKELGESCHOSS EG BIS 3.OG

Die Sockelgeschoßfassade wird mittels Metall-Pfosten-Riegel-Konstruktion geschoßhoch verglast ausgeführt. Die geschlossenen Fassadenflächen wie z.B. bei den Nebenräumen zur U-Bahn und Simon-Wiesenthal-Gasse sowie Stiegenhausfassade im Atrium werden als wärme gedämmte Stahlbetonwand mit einer hinterlüfteten Plattenverkleidung ausgeführt.

##### 1.1.6 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Tragende Wohnungstrennwände werden als Stahlbetonwände in Ortbeton und/oder Fertigteilen mit zumindest einseitiger, einfach beplankter Gipskartonvorsatzschale nach bauphysikalischem Erfordernis ausgeführt. Nichttragende Wohnungstrennwände werden als Gipskartonständerwände beidseitig doppelt beplankt nach bauphysikalischem Erfordernis ausgeführt.

Die Decken- und Wandanschlüsse erfolgen je nach statischem Erfordernis gleitend mit Schattenfugen oder starr mit Haarfugen.



## 1.1.7 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, Wandstärke gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche mit Spachtelputz geglättet oder gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, beidseitig zweifach beplankt (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall, Glas oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Die Decken- und Wandanschlüsse erfolgen je nach statischem Erfordernis gleitend mit Schattenfugen oder starr mit Haarfugen.

## 1.1.8 DECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Fertigteilen, Untersicht gespachtelt oder Spachtelputz geglättet und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Abgehängte Zwischendecken aus Gipskartonplatten (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton versehen), Untersicht gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

## 1.1.9 STIEGENLÄUFE

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton in Ortbeton und/oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (elastisch gelagert) gemäß bauphysikalischer Anforderung.

## 1.1.10 STIEGENHAUSGELÄNDER

Stiegengeländer: Geländer bestehend aus vertikalen Stahlprofilen durchgehend vom 3. UG bis 40. OG, Oberfläche lackiert, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, mit Handlauf vom 3. UG bis 40. OG dem Stiegenlauf folgend.

Absturzsicherung 1. OG: Glasgeländer mit oberer Abdeckleiste

Absturzsicherung Attika-Dach: Zwischen Stahlstehern oder in einem horizontalen Stahlprofil montiertes Glasgeländer, Verbundsicherheitsglas (VSG) mit oberer Abdeckleiste (7. OG und 11. OG). Bzw. Glaswand als Windschutz und Absturzsicherung aus Verbundsicherheitsglas (VSG) (11. OG „Low-Rise“ und 41. OG „High-Rise“). Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 1.1.11 FLACHDACH

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, bekiest, extensiv begrünt und / oder mit begehbarem Belag für Wartungszwecke, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Anforderung. Umfang und Art der Absturzsicherungen für Wartungszwecke gemäß Anforderungen. Verblechung aus beschichtetem Aluminium, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Fertigteile wo technisch möglich.

## 1.1.12 FASSADEN

Hinterlüftete Plattenverkleidung, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Die Sockelgeschoßfassade wird mittels Metall-Pfosten-Riegel-Konstruktion geschoßhoch verglast ausgeführt, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 1.1.13 LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN IN DEN OBERGESCHOSSEN (3.OG BIS 41. OG)

Ortbetonplatten oder Fertigteile, thermisch vom Geschoßtragwerk getrennt, Untersichten sowie Brüstungen in Sichtbeton, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen: Zwischen Stahlstehern oder in einem horizontalen Stahlprofil eingespanntes Klarglasgeländer, Verbundsicherheitsglas (VSG) mit oberer Abdeckleiste, Brandschutzqualifikation gemäß Erfordernis, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Trennwände: Stahlrahmenkonstruktion mit Glas- oder Faserzementfüllung lt. Verkaufsplan, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Höhe lt. Verkaufsplan.

## 1.2 HAUPTINGÄNGE

Portalkonstruktion aus thermisch getrennten Alu-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Zentralsperre, Videosprechanlage und Hausbrieffachanlage in den Lobbybereichen.

## 1.3 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Flachdachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe und innenliegende oder außenliegende Abfallrohre, welche bei der Decke über Erdgeschoß und im 21.OG „High-Rise“ in die innenliegende Entwässerung eingebunden werden.

Regenwassereinleitung ausschließlich in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem)

Die Notentwässerung erfolgt über ein eigenes Leitungsnetz.

## 1.4 KANAL

Schmutzwässer werden in den Ortskanal (Mischsystem) eingeleitet.

## 1.5 HEIZUNG

Die Beheizung der gesamten Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Grundversorgung wird über ein Wärmepumpensystem zur Geothermienutzung sichergestellt. Zusätzlich erfolgt eine Einspeisung von Fernwärme.

Die Wohnungen sind nicht mit einem Kaminanschluß ausgestattet. Ein Notkamin ist ebenfalls nicht ausgeführt.

## 1.6 ALLGEMEINE AUFZÜGE

Die barrierefreie Erschließung der Wohnungen erfolgt über insgesamt sieben Aufzüge für jeweils mind. 13 Personen.

Im „High-Rise“ stehen zwei Aufzugsgruppen mit Zielwahlsteuerung mittels Chipsystem zur Verfügung:

Drei Aufzüge für die Geschoße 3.UG bis 1.OG und 4.OG bis 26.OG

Zwei Aufzüge für die Geschoße 3.UG bis 1.OG und 26.OG bis 39.OG

Zusätzlich sind zwei Feuerwehraufzüge vorgesehen, welche auch zur barrierefreien Erschließung der Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Im „Low Rise“ steht eine Aufzugsgruppe zur Verfügung:

Drei Aufzüge 3.UG bis 10.OG bzw. 11.OG davon ein Feuerwehraufzug.

Die Geschäftslokale werden über zwei Gewerbeaufzüge (2.300 kg Lastenaufzüge) von 1.UG bis EG bzw. EG bis 1.OG erschlossen. Die gewerblichen Apartments im 2.OG werden über den öffentlichen Aufzug erschlossen.

Farbe und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Die Stromzählung erfolgt über die Zählung der Allgemeinbereiche, die Verrechnung erfolgt über die Betriebskosten.

## 1.7 DÄCHER

### 1.7.1 DACH „LOW-RISE“

Der Zugang zur Dachfläche im 12. OG zu Wartungszwecken erfolgt über eine Fassadenleiter. Am Dach sind unter anderem Haustechnikgeräte für Lüftung und Kühlung untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zu Service-, Wartungs- und Reparaturzwecken zulässig.

Der Zugang zur Dachfläche im 11. OG zum Kinder und Jugendspielplatz erfolgt über das Stiegenhaus „Low-Rise“ bzw. einen Aufzug.

Der Zugang zur Dachfläche im 7. OG zum Kleinkinderspielplatz und zur Gemeinschaftsterrasse erfolgt über das Stiegenhaus „Low-Rise“ bzw. über die Aufzugsgruppe.

### 1.7.2 DACH „HIGH-RISE“

Der Zugang zur Dachfläche für Wartungszwecke (41. OG) erfolgt über das Treppenhaus und eigenen Wartungszugang. Der Zugang zur Dachfläche für Wartungszwecke im 42. OG erfolgt mittels Aufstiegsleiter und Dachausstiegs Luke über das Treppenhaus (41. OG). Am Dach sind unter anderem Haustechnikgeräte für Lüftung und Kühlung sowie die Hindernisbefreiung für den Flugverkehr untergebracht. Der Zugang zu den Außenflächen im 21. OG (Technikgeschoß) erfolgt aus der Technikzentrale über eine Ausstiegs Luke bzw. über eine Fassadenleiter aus dem 20. OG.

## 2 WOHNUNGEN

### 2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus dreifach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik.

Innenfensterbank Farbe weiß, Außenfensterbank Farbe wie Fensterrahmen außen.

Beschlag Edelstahl satiniert, Ovalrosetten.

#### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR

Fenster und Fensterkonstruktion aus Holz-Alu-Konstruktionen zweifarbig beschichtet, Farbe innen weiß und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### MARINA PENTHOUSE

Fenster und Fensterkonstruktion aus Alu-Pfosten-Riegel-Konstruktion beschichtet, Farbe innen und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 2.2 TÜREN

#### 2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

#### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR

Zargen: Stahlumfassungszarge, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Ausführung mit Doppelfalz, stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß, Klimakategorie C, Widerstandsklasse RC 3.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türspion.

#### MARINA PENTHOUSE

Zargen: Holzumfassungszarge, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Ausführung stumpf einschlagend, stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß, Klimakategorie C, Widerstandsklasse RC 3.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türspion.

## 2.2.2 INNENTÜREN

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM

Zargen: Stahlfassungszeuge, Farbe weiß ähnlich.

Türblatt: glattes Holzblatt, Röhrenspantür, einfach gefälzt, Farbe weiß ähnlich

### MARINA SUPERIOR

Zargen: Stahlfassungszeuge, Farbe weiß ähnlich.

Türblatt: glattes Holzblatt, Röhrenspantür, stumpf einschlagend, Farbe weiß ähnlich

### MARINA PENTHOUSE

Zargen: flächenbündige Holzfassungszeuge, Farbe weiß ähnlich.

Türblatt: glattes Holzblatt, Röhrenspantür, stumpf einschlagend, Farbe weiß ähnlich

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

Beschlag: Drückergarnitur in Edelstahl, Farbe: silber satiniert, passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC, Bad WC und Dusch WC-Rosetten mit Notöffner.

## 2.3 SONNENSCHUTZ

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM

Innenliegender Sonnenschutz manuell bedienbar nach bauphysikalischem Erfordernis. Außenliegender textiler Sonnenschutz nach bauphysikalischem Erfordernis, elektrisch bedienbar, schienengeführt. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Es kommen keine Windwächter zur Ausführung.

#### OPTION: MARINA PREMIUM

Die Jalousiesteuerung kann optional mit einem Windwächter ausgestattet werden.

### MARINA SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

Außenliegender, textiler Sonnenschutz, schienengeführt, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Die Jalousiesteuerung ist mit einem am Haus montierten Windwächter ausgestattet.

### MARINA PENTHOUSE

Pergola auf der Dachterrasse mit elektrisch verstellbaren Lamellen lt. Verkaufsplan

Allgemein: Bei Ausführung mit am Haus montiertem Windwächter:

Wenn die max. Windgeschwindigkeit lt. Herstellerangabe überschritten wird, erfolgt ein Hochfahren des Sonnenschutzes zum Schutz vor Beschädigung, ein Übersteuern ist in diesem Fall nicht möglich. Trotz des Windwächters liegt eine Überprüfung bei Starkwind in der Eigenverantwortung des Nutzers (z.B. bei Stromausfall)! Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

## 2.4 FUSSBÖDEN

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Beläge:	Wohnraum, Zimmer:	Parkett
	Vorraum:	Parkett
	Gang:	Parkett
	Küche, Wohnküche, Kochnische:	Parkett
	Bad, Dusche, WC:	Fliesen
	Abstellraum mit Waschmaschine:	Fliesen
	Abstellraum ohne Waschmaschine:	Parkett
	Außentreppe (Penthouse) und hydrophobiert	Sichtbeton, Oberfläche sandgestrahlt
	Loggien, Balkone, Terrassen:	WPC-Belag (Wood Plastic Composites)

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR

Parkett: Klebeparkett, Zweischicht-Parkett, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### MARINA PENTHOUSE

Parkett: Klebeparkett, Mehrschicht-Parkett, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Innenstiege: Holzoberfläche optisch angepasst an Parkett, matt lackiert, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Sockel Parkett: Holzsockelleisten matt lackiert.

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM

Fliesen: Fliesen, Format ca. 30/60cm, orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung.

### MARINA SUPERIOR

Fliesen: Fliesen, Format ca. 60/60cm, orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung.

### MARINA PENTHOUSE

Fliesen: Feinsteinzeug, Format ca. 60/120 oder ca. 100/100, orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.

Fliesensockel: Bei Nichtverfliesung der Wände, Fliesensockel aus demselben Material wie Boden.

## 2.5 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein: Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe: weiß ähnlich. Wo technisch notwendig werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall, Glas oder in der Fliesenoberfläche eingebaut.

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR

Wände Bad: Fliesen, Format ca. 30/60cm, raumhoch orthogonal verlegt, in den Nass- und Spritzbereichen, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Wände WC: Fliesen, Format ca. 30/60cm, raumhoch, orthogonal verlegt, an der Rückwand im Bereich Wandklosett, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### MARINA PENTHOUSE

Wände Bad: Feinsteinzeug, Format ca. 60/120 oder ca. 100/100, Raumhoch orthogonal verlegt, in den Nass- und Spritzbereichen Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Wände WC: Natursteinfliesen oder Feinsteinzeug, Format ca. 60/120 oder ca. 100/100, raumhoch, orthogonal verlegt, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Fliesensockel: Bei Nichtverfliesung der Wände, Fliesensockel aus demselben Material wie Boden.

Abgehängte Decke: Lage der abgehängten Gipskartondecke laut Verkaufsplan.

## 2.6 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt einerseits über ein Wärmepumpensystem zur Geothermienutzung und andererseits über das Netz der Fernwärme Wien. Jede Wohnung wird separat über eigene gemietete Zähler gezählt und abgerechnet.

### MARINA STYLE

Die Raumheizung der Wohneinheiten erfolgt über die Fußbodenheizung, welche auch als Fußbodenkühlung (Stützkühlung) genutzt werden kann. Die Regelung der Raumtemperatur in der Heizperiode erfolgt zentral über ein Bedienelement im Wohnzimmer oder im Vorraum. In den Bädern kommen zusätzlich elektrisch versorgte Handtuchheizkörper zum Einsatz.

### MARINA PREMIUM

Die Raumheizung der Wohneinheiten erfolgt über die Fußbodenheizung, welche über eine Umschaltung zur Absenkung der Raumtemperatur auch als Fußbodenkühlung (Stützkühlung) genutzt werden kann. Die Regelung der Raumtemperatur in der Heizperiode erfolgt zentral über ein Bedienelement im Wohnzimmer oder im Vorraum. In den Bädern kommen zusätzlich elektrisch versorgte Handtuchheizkörper zum Einsatz.

## MARINA SUPERIOR

Die Raumheizung der Wohneinheiten erfolgt über die Fußbodenheizung, welche über eine Umschaltung auch als Fußbodenkühlung (Stützkühlung) genutzt werden kann. Zusätzlich sind die Wohneinheiten mit einer Kühldecke ausgestattet. Die Regelung der Raumtemperatur in der Heizperiode erfolgt zentral über ein Bedienelement im Wohnzimmer oder im Vorraum. In den Bädern kommen zusätzlich elektrisch versorgte Handtuchheizkörper zum Einsatz.

## MARINA PENTHOUSE

Die Raumheizung der Wohneinheiten erfolgt über die Fußbodenheizung, welche über eine Umschaltung auch als Fußbodenkühlung (Stützkühlung) genutzt werden kann. Die Regelung der Raumtemperatur in der Heizperiode erfolgt zentral über ein Bedienelement im Wohnzimmer oder im Vorraum. In den Bädern kommen zusätzlich elektrisch versorgte Handtuchheizkörper zum Einsatz.

Verbrauchsmessung: Die Verbrauchsmessung der Warmwasserbereitung und für Heizung und Kühlung erfolgt über einen Energiezähler. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung.

Situierung der Fußbodenheizungsverteiler gemäß Verkaufsplan.

## 2.7 KÄLTEVERSORGUNG

Die Kühlung (Stützkühlung) erfolgt durch ein Wärmepumpensystem zur Geothermienutzung sowie Rückkühler am Dach „High-Rise“ (hauseigene Kältemaschine).

Der zugehörige Technikraum (Geothermie) befindet sich im 2. Untergeschoß

## MARINA STYLE

Allgemein: Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche der Räume zur Entwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt durch den Hausverwalter und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.

Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

## MARINA PREMIUM

Allgemein: Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche der Räume zur Entwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt manuell durch den Nutzer und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.

Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.



## MARINA SUPERIOR

**Allgemein:** Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche bzw. Deckenfläche der Räume zur Entwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung (bzw. Deckenkühlung). Keine Kühlung über die Deckenfläche ist im Bad, Abstellraum, WC und im Küchenbereich vorgesehen. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlobetrieb erfolgt manuell durch den Nutzer und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.

## MARINA PENTHOUSE

**Allgemein:** Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche der Räume zur Entwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlobetrieb erfolgt manuell durch den Nutzer und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.

Auf Sonderwunsch können die Penthouses auch mit einer Kühldecke ausgestattet werden, sofern terminlich möglich.

Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

**Verbrauchsmessung:** Die Verbrauchsmessung der Warmwasserbereitung und für Heizung und Kühlung erfolgt über einen Energiezähler. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung.

## 2.8 SPLITGERÄTE ZUR RAUMKÜHLUNG

Splitgeräte zur Raumkühlung werden nur in den Dachgeschoßwohnungen ausgeführt.

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR

**Allgemein:** Alle Wohneinheiten bis auf die Dachgeschoßwohnungen werden mit einer Vorbereitung für Splitgeräte mittels Durchbruch in der Außenwand hergestellt. Im Verkaufsplan ist die Aufstellmöglichkeit der Außensplitgeräte verzeichnet. Der Durchbruch wird nach bauphysikalischen Erfordernis verschlossen und außen mit einer abnehmbaren Fassadenplatte ausgeführt, innen sind die Durchbrüche nicht sichtbar und müssen bei Installation fachgerecht aufgebohrt werden (5 cm Beton). Im Wohnungsverteiler ist ein Platzvorbehalt für den Anschluß vorgesehen. Im Bereich Badezimmer, WC ist eine Einleitung der Kondensatabwässer mittels Abzweiger vorbereitet.

### MARINA STYLE 10.OG „LOW-RISE“ & MARINA PENTHOUSE

**Allgemein:** Zusätzlich zu der unter Punkt 2.7 angeführten Stützkühlung kommt eine Kühlung mittels Splitgeräten zur Ausführung.

Die Kühlung der Wohn- und Schlafzimmer wird über Splitgeräte am Dach sichergestellt, deren Innengeräte als deckennahe Wandgeräte konzipiert sind.

Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

Verbrauchsmessung: Die Verbrauchsmessung für die Kühlung erfolgt über den wohnungseigenen Stromzähler.

## 2.9 LÜFTUNG

### MARINA STYLE

Marina Style hat im Bad und WC Einzelraumlüfter, die Zuluft strömt in den Wohnräumen über Frischluftnachströmelemente nach.

### MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

In der Wohnung wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen, deren Luftmenge im Wohnzimmer einheitlich für die gesamte Wohnung in mehreren Stufen eingestellt werden kann. Zur Gewährleistung eines hygienischen Luftwechsels kann die kontrollierte Wohnraumlüftung nicht komplett ausgeschaltet werden.

Wohnraum, Zimmer: Es wird zentral temperierte Frischluft über Auslässe in der Decke oder in den Wänden im Deckenbereich eingebracht.

Bad: Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder in den Wänden im Deckenbereich abgesaugt.

WC: Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder im Deckenbereich abgesaugt.

Küche, Wohnküche: Die Raumluft wird über Auslässe in der Decke oder im Deckenbereich abgesaugt. Diese sind nicht für einen Anschluss einer Dunstabzugshaube geeignet. Die Küche ist vom Käufer mit einer Umluftdunstabzugshaube auszustatten. Diese ist nicht im Lieferumfang enthalten.

## 2.10 KALTWASSER

Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser erfolgt separat über eigene gemietete Zähler. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung.

## 2.11 SPRINKLERANLAGE BRANDSCHUTZ

Jede Wohnung ist den technischen Richtlinien entsprechend mit Sprinklern an der Decke ausgestattet, welche im Brandfall selbständig auslösen.

## 2.12 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verkaufsplan. Jede Einheit, bzw. Wohnung wird getrennt mit Absperrventilen für Kalt- und Warmwasser ausgestattet.

## 2.12.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen Aufputz, keine Geräte im Lieferumfang enthalten.

Anschluss Spüle: Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warm- und Kaltwasser über Eckventil. Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile.

Anschluss Geschirrspüler: Abwasser an Spülbeckensiphon (Leistungsumfang Kücheneinrichtung), Kaltwasser über Kombieckventil der Spüle.

## 2.12.2 BAD

Waschtisch: Ein oder zwei Waschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.

Waschtischarmatur: Einhandmischer, Farbe: Chrom.

Badewanne: Badewanne aus Stahl-Email, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA & SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

Badewannenarmatur: Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause für Badewanne inkl. Brauseschlauch und Brausehalter, Farbe: Chrom.

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM

Dusche (wenn im Verkaufsplan dargestellt):

Dusche mit Duschtasse mit Bodenablauf; Duschwand aus Klarglas mit Drehtür mit konstruktiver Aussteifung an Wand oder Decke.

### MARINA & SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

Dusche (wenn im Verkaufsplan dargestellt):

Dusche bodeneben, im Gefälle verfließt mit Wand- oder Bodenablauf, Duschwand aus Klarglas mit Drehtür mit konstruktiven Aussteifungen an Wand oder Decke.

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

Duscharmatur: Wandarmaturenset, Handbrause inkl. Brauseschlauch, Brausestange und Kopfbrause, Farbe: Chrom.

Heizkörper: Elektrisch versorgter Handtuchsprossenheizkörper. Dieser dient im Bedarfsfall zur ergänzenden Beheizung des Bades und zur Handtuchtrocknung. Dieser Handtuchsprossenheizkörper verfügt über einen separaten Ein- und Ausschalter.

Waschmaschinenanschluss: Ein Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser und Abfluss) mit Steckdose. Ausführung des Anschlusses im Bad oder im Abstellraum. Pro Wohnung wird je ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

## 2.12.3 WC

Wandklosett:	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengen- spülung, Farbe: nach Ausstattungslinie mit Drücker, Unterputz- Spülkasten.
Waschbecken:	Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.
Waschtischarmatur:	Einhandmischer, Farbe: Chrom.

## 2.12.4 LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN

Wasseranschluss:	Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und An- zahl gemäß Verkaufsplan.  Im Penthouse sind auf den Loggien und Terrassen <u>keine</u> Wasser- auslässe aufgrund der Glasfassade vorgesehen (betrifft Ge- schoße 39. und 40.OG). Wasserauslässe sind nur im 41.OG für Outdoorküche und Pool vorgesehen. Ebenso jeweils ein Abwas- seranschluss im 41.OG.
------------------	---

## 2.13 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich.

Wohnungsausstattung:

- Starkstromverteiler (je Wohneinheit ist nur eine FI-Gruppe vorgesehen)
- Medienverteiler
- Raumregler für Heizungs- und Kühlungssteuerung gemäß obiger Beschreibung für Heizung und Kühlung
- Schalter, Steckdosen
- Lichtauslässe in Decke und/oder Wand im Wohnungsinnen verdrahtet und pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel, jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte
- E-Herd Auslass (400V)
- Rauchmelder
- Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes (wenn vorhanden) erfolgt elektrisch mittels Fernbedienung.
- Loggien-, Balkon- und Terrassenbeleuchtung an der Wand
- Eine Außensteckdose

### MARINA STYLE & MARINA PREMIUM

Gegensprechanlage: - Audiosprechanlage

### MARINA SUPERIOR & MARINA PENTHOUSE

Gegensprechanlage: - Videosprechanlage

### OPTION: MARINA SUPERIOR

Die Elektroinstallationen können optional mit einem Hausautomationssystem (Bus-System) ausgestattet werden.

### MARINA PENTHOUSE

Die Elektroinstallationen (Beleuchtung) sind mit einem Hausautomationssystem (Bus-System) ausgestattet.

## 2.14 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

In der Wohnung befindet sich ein Medienverteiler, in welchem die Versorgungsleitungen für folgende Medien geführt werden:

Satellitenanlage: Die Spiegelpositionierung inklusive Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA, HOTBIRD digital, EUTELSAT W2 geeignet. Im Wohnzimmer wird eine steckfertige SAT-Anschlussdose hergestellt. Für den Empfang am TV-Gerät ist ein SAT-Receiver erforderlich. Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

**Kabelfernsehen:** Eine Versorgung mit einem Kabelfernsehanbieter (z.B. UPC, A1) ist vorgesehen, sodass die Programme ORF 1+2 sowie Regionalfernseh- und Radioprogramme über DVB-C taugliche Geräte empfangen werden können. Im Wohnzimmer wird eine Leerdose hergestellt. Für die Nutzung des kompletten Angebots des Anschlusses ist der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Betreiber erforderlich.

**Telekommunikation:** Die Anspeisung mittels Lichtwellenleiter-Technik erfolgt in der Anlage inkl. Hauptverteiler, Steigleitung inkl. Stockwerkszuleitungen bis zum Medienverteiler in der Wohnung. Im Wohnzimmer wird die Telefonanschlussdose bei Vertragsabschluss hergestellt. Jedoch ist für die Nutzung des Anschlusses der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Netzbetreiber erforderlich.

In jedem Schlafzimmer und Wohnzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspann (Schnur oder Draht) zum Medienverteiler installiert.

## 2.15 ALARMANLAGE

### OPTION: MARINA STYLE & MARINA PREMIUM & MARINA SUPERIOR

Die Wohnung ist für den späteren Einbau einer Alarmanlage ausgestattet. Lage der Installationen für die Alarmanlagenvorbereitung gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

**Wohnungsausstattung:**

- Leerverrohrung Alarmzentrale, wenn möglich im Abstellraum bzw. lt. Elektroplan
- Leerverrohrung Magnetkontakt bei der Wohnungszugangstüre
- Leerverrohrung Bewegungsmelder im Vorraum
- Leerverrohrung Codetastatur zur Scharfschaltung beim Wohnungszugang
- Leerverrohrung Alarmsirene außen über der Wohnungseingangstüre

Durch den Wohnungseigentümer sind zur Nutzung der Alarmanlage die zentrale Bedieneinheit, Sirene, Bewegungsmelder, etc. auf eigene Kosten zu installieren sowie die Anlage per Telefonleitung oder GSM aufzuschalten.

## MARINA PENTHOUSE

Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage ausgestattet. Lage der Installationen für die Alarmanlage gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

- Wohnungsausstattung:
- Installation und Verkabelung Alarmzentrale, wenn möglich im Abstellraum bzw. lt. Elektroplan
  - Installation und Verkabelung Magnetkontakt bei jeder Türe und jedem Fenster
  - Installation und Verkabelung Bewegungsmelder im Vorraum, bei der Zentrale und fallenweise in den Gängen
  - Installation und Verkabelung Codetastatur zur Scharfschaltung beim Wohnungszugang
  - Installation und Verkabelung Alarmsirene außen über der Wohnungseingangstüre sowie bei der Zentrale
  - APP-Steuerung

Durch den Wohnungseigentümer ist die Anlage per Telefonleitung oder GSM aufzuschalten.

## 3 ALLGEMEINBEREICHE UND –RÄUME

### 3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag:	Gänge in Fliesen, Stiegenhäuser Podestplatten, Tritt- und Setzstufen in Fliesen mit Wandssockel bzw. Beschichtung, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung. Im Windfang Fußabstreifer.
Wandanstrich:	Einfarbiger Anstrich mit Dispersion, Farbe und Gestaltung gemäß architektonischem Konzept.
Decken:	Stahlbetondecke und / oder abgehängte Gipskartondecke, einfarbig mit Dispersion, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Portale:	Wärmegeädämmte Stahl-/ Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, zweiflügelige Außentür als Schiebetüre oder Drehtüre selbstschließend mit Oberkopftürschließer in den Windfang, zweiflügelige Tür als Schiebetüre oder Drehtüre selbstschließend mit Oberkopftürschließer aus dem Windfang in das Stiegenhaus bzw. Foyer, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Brandschutz und Bauphysik lt. Erfordernis.
Gangtüren 1.OG – 41.OG:	Zwischen Schleuse und Gang Brandschutztüre, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Brandschutz lt. Erfordernis.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Brandschutz lt. Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
Ausstattung:	Hausbriefachanlage in den Lobbybereichen mit Wohnungsschlüssel sperrbar.
Brandschutz:	Trockensteigleitung in der Tiefgarage, Brandmeldeanlage, Brandschutztüren, Brandschutzklappen, etc. gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften.
Druckbelüftungsanlage:	Druckbelüftungsanlage in den Fluchtstiegenhäusern „High-Rise“ und „Low-Rise“
Sonstige Einrichtungen:	Fluchtwegsbeleuchtung

### 3.2 KINDERWAGENABSTELLRÄUME

Fußbodenbelag:	Fliesen und Wandssockel, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.
----------------	---



Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.3 FAHRRADABSTELLRÄUME

Fußbodenbelag:	Beschichtung, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	Doppelstock Fahrradparksystem, Eine Hunde- und Fahrradwaschstation (EG).
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.4 MÜLLRAUM

Laut Richtlinie der MA 48.

Fußbodenbelag:	Beschichtung
Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbig Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Bodenablauf:	Gully mit Geruchsverschluss
Außentüre:	Zweiflügelige Brandschutztür, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.
Ausstattung:	Getrennte Bereiche für Gewerbe und Wohnen. Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel, Müllgefäße gemäß Vorgabe MA 48.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis. Die Abluft wird über Dach geführt.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.5 HOME CINEMA

#### 5. OG „Low Rise“ mit barrierefreiem WC

Ausstattung: Beamer mit fixer Leinwand, BluRay Player, Anschlussmöglichkeiten für Laptop und Tablet (HDMI). Dolby Surround System, Bestuhlung, Akustikverkleidung, innenliegender Sonnenschutz

### 3.6 SPIELRAUM

#### 6. OG Low-Rise mit barrierefreiem WC

### 3.7 „GEMEINSCHAFTSRAUM / GÄSTE LOUNGE“

#### 7. OG „Low-Rise“ mit Küche und barrierefreiem WC und Zugang zur Dachterrasse

Ausstattung: Schrank, Couch, Küche (E- Herd mit zweiflammigem Kochfeld, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Umluftdunstabzugshaube, Bad (Dusche, Waschbecken, WC), Tisch mit Bestuhlung, Erste-Hilfe-Kasten

### 3.8 KLEINKINDERSPIELPLATZ

#### 7. OG „Low-Rise“ mit Sandmulde und Spielhügel in EPDM-Belag mit Minitrampolin.

### 3.9 KINDER- UND JUGENDSPIELPLATZ

11. OG „Low-Rise“ mit EPDM- Fallschutzbelag, Spielgeräte lt. architektonischem Gestaltungskonzept. Kinder- und Jugendspielplatz mit WC und Lager. Dieser wird durch den im Haus befindlichen Kindergarten mitbenutzt.

### 3.10 CATERING STATION

#### 30. OG „High-Rise“

Ausstattung: Küche: Spüle mit Waschtischplatte, Kühlschrank, Backofen, E-Herd mit zweiflammiges Kochfeld, Umluftdunstabzugshaube

**DIE RÄUME HOME CINEMA (3.5), SPIELRAUM (3.6), „GEMEINSCHAFTSRAUM / GÄSTE LOUNGE“ (3.7) UND CATERING STATION (3.10) SIND ÜBER EIN DIGITALES PORTAL BUCHBAR.**

## 4 KELLERRÄUME

### 4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Sämtlichen Wohnungen sind Einlagerungsräume in den Untergeschoßen bzw. Obergeschoßen zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Fußbodenbelag:	Beschichtung
Wände und Decken:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper in den Gängen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
Trennwände:	Metalltrennwandsystem aus verzinktem Blechpaneelen, ab ca. 2,2m Höhe Stahlgitter, inkl. Türen mit Drückergarnitur und Schloss, sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
Raumhöhen:	Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter.

### 4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Beschichtung
Wände und Decken:	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, zum Teil Bewegungsmelder, Steckdosen zu Wartungszwecken.
Fernwärmeübergaberaum:	Ausführung gemäß Vorgaben Fernwärme Wien.

## 5 GARAGE

### 5.1 GARAGE

Die Garagenein- und Ausfahrt erfolgt über die Simon-Wiesenthal-Gasse.

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, bei Rampe mit Einstreuung, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Farben gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Einfarbiger Anstrich, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik, wenn erforderlich Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
Decken:	Einfarbiger Anstrich, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopfürschließer.
Garagentor:	Ein- und Ausfahrtstor getrennt, Schnellaufgittertore mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung und seitlicher Türe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatische Öffnung, im Notfall manuell offenbar, je Stellplatz sind 1 Stk Funksender und je 2 Stk Schlüssel beinhaltet. Einbindung in die Brandfallsteuerung. Kennzeichnungen: Stellplatznummer an der Wand oder Boden gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Behördlich vorgeschriebene Beschilderung, Fahrspur- und Fahrriechtungsmarkierung, Verkehrszeichen.
Lüftung:	Die Entlüftung der Garage erfolgt mittels eines CO gesteuerten Abluftsystems. Die Frischluftnachströmung erfolgt über Frischluftschächte und Frischluftkanäle. Brandentrauchung der gesamten Garagenbereiche erfolgt über luftführende Brandschutzkanäle über das Dach „Low-Rise“.
Elektroinstallation:	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung.
E-Ladestation / E-Mobilität:	Es kommen fünf E-Ladestationen mit maximal 11kW sowie eine E-Ladestation mit 22 KW Anschlussleistung bei einzelnen PKW Abstellplätzen zur Ausführung. Lage gemäß Verkaufsplan. Jeder Stellplatz ist mit einer Leerverrohrung zur optionalen Nachrüstung einer E-Ladestation mit maximal 230V vorgerichtet, die Ablesung erfolgt über einen separaten Zähler. Voraussetzung für die Installation ist, dass der Energieversorger sowie die Hausverwaltung positiv bestätigt haben, dass entsprechend ausreichende Anschlusswerte und -rechte hierfür vorhanden sind.

**Sonstige Ausstattung:** Verdunstungsrinnen mit Sammelgruben an den Außenwänden der Garage bzw. in nicht befahrbaren Bereichen, trockene Löschwasserleitung.

**Durchfahrtshöhen:** Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

## 5.2 GARAGENSCHLEUSEN

**Fußbodenbelag:** Fliesen, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung.

**Wand- und Deckenanstrich:** Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, an der Decke teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.

**Türen:** Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer, Zutritt in die Garage nur mit Garagenschlüssel/Chip möglich, Türen nicht versperrbar, in Fluchrichtung (von Garage in Stiegenhaus) ohne Schlüssel öffnbar.

**Lüftung:** Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.

**Elektroinstallation:** Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

## 6 AUSSENANLAGEN

### 6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

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

Wege, befestigte Flächen: Belag gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche:

Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Stadt Wien.

### 6.2 GRÜNRAUM

Grünraum gemäß Gestaltungskonzept Grünanlagenplaner mit Pflanztrögen und begrünter Seitenwand der Hauptzugangstreppe.

### 6.3 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Automatische Grünanlagenbewässerung, Kaltwasseranschlüsse mittels Bodentanks und / oder selbstentleerenden Wandarmaturen.

### 6.4 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten-, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken- oder Pollerbeleuchtung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Außenbeleuchtung gemäß behördlichen Vorgaben mittels Mastleuchten. Schalung über Bewegungs- und / oder Präsenzmelder bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

## 7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

### 7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen, werden gemäß Vorschrift der Behörde, für die Bekämpfung von Bränden, Handfeuerlöscher montiert.

### 7.2 BESCHRIFTUNG

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

### 7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Eine zentrale Brieffachanlage befindet sich im jeweiligen Lobbybereich („Low-Rise“, „High-Rise“). Gestaltung und Farbe gemäß architektonischem Konzept.

### 7.4 PAKETFACHANLAGE

Es ist ein eigener Raum im EG (Paketfachanlage) zum empfangen und versenden von Paketen bzw. zur temporären Lagerung von Lieferungen eingerichtet. Der Zugang für Lieferanten erfolgt über den separaten Zugang auf der Seite der U-Bahn.

### 7.5 SCHLIESSANLAGE

Systemanlage für Eingangstür, Einlagerungsraum, Haustor, Allgemeinräume, Hausbrieffachanlage mit eigener Untergruppe. Je Wohneinheit 5 Stk. Schlüssel mit integrierter Chipkarte und Sicherungskarte. Die Garage sowie Garagentor wird getrennt mit eigenem Schlüssel und Handsender für das Garagentor gesperrt.

### 7.6 MATERIALWECHSEL

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Bereich von Materialübergängen (z.B. Beton zu Trockenbau) zu Fugen-, Rissbildungen kommen kann.

## ALLGEMEINE HINWEISE

### Änderungen/Abweichungen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungen (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab; eine detaillierte Ausführung ist dem jeweiligen Verkaufsplan zu entnehmen.

Gegenstände in den Allgemeinbereichen wie z.B. Spielgeräte, Fitnessgeräte, Sitzgelegenheiten, Ladestationen, Hochbeete und Bepflanzungen wie z.B. Bäume, wenn im Verkaufsplan vorhanden, sind schematisch dargestellt. Diese können sich in Lage, Größe, Anzahl und Ausrichtung im Zuge der Ausführung noch ändern.