

LIVING IN

Twenty-three

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

HUNGERECKSTRASSE 46 - 48 | 1230 WIEN

Errichtung einer Wohnhausanlage bestehend aus zwei Baukörpern  
inkl. Außenanlagen

# LIVING IN '23

## das moderne Wohnprojekt

In Liesing, einem Stadtteil im Süden von Wien, entsteht derzeit ein modernes Wohnprojekt, das aufgrund seiner nachhaltigen und innovativen Konzeption Aufmerksamkeit erregt. LIVING IN '23 umfasst zwei Gebäude, die von einem renommierten Architekturbüro entworfen wurden und höchste Standards in Sachen Energieeffizienz und Wohnqualität erfüllen.

# INHALTSVERZEICHNIS

## ALLGEMEINE BAUPLANUNG & UMSETZUNG 6-7

Bauherr	6
Planender Architekt	6
Baufortschrittskontrolle	6
Vertragserrichtung	6
Projekt	7
Termine	7
Energieausweis	7
Statik	7

## TEIL A: BAUKÖRPER 8

Bautechnik	8
› Kellergeschoss (Neubau)	8
› Wände und Decken	8
› Stiegenhaus	8

## TEIL B: AUSBAU 9-21

Gebäudetechnik	9
› HKLS-Ausstattung	9
» Heizung / Kühlung und Warmwasser	9
» Entlüftung	9
» Verbrauchsmessung	9
› Elektroanlage	10
» Verteiler	10
» Medienverteiler	10
» Optional: Neopartement Smart-Home-Basis Paket	11
» Licht, Schalter und Steckdosen	11
» Vorraum	12
» Abstellraum	12
» Wohnzimmer	12
» Küche	12
» Zimmer	12
» Bad	12
» WC	12
» Garten/Terrasse EG	12

# INHALTSVERZEICHNIS

» Balkone OG, Terrassen DG	12	» Fahrrad- & Kinderwagenraum	21
» Fassade	12	» Kellerabteile	21
» Allgemeinbeleuchtung	13	» Garage	21
» Videogegensprechanlage	13	» Zugang zur Anlage	21
» Vorbereitung Ladestationen für Elektrofahrzeuge	13		
Sanitäreinrichtung	14		
› Duschen	14	SONSTIGES	22-23
› Duschkabinen & -wände	14	Gewährleistung	22
› Armaturen	15	Änderungsvorbehalt	22
› Küche	15	Einrichtung	22
› Gärten und Terrassen	15	Sonderausstattung	22
Fußböden	16	Baustellenbegehung	23
Fliesen	16	Disclaimer	23
Wände und Decken	16		
Fenster und Fenstertüren	17		
› Rollläden	17		
Innentüren	17		
Außentür	18		
Küchen	18		
Stiegenhaus	19		
› Stiegen	19		
› Handläufe Stiegen	19		
› Wände und Decken allgemein	19		
› Beschriftungen	19		
› Lift	19		
Außenanlage & Allgemeinflächen	20		
› Hauseingangstür	20		
› Terrassen / Balkone & Loggien	20		
» Beläge	20		
» Entwässerung	20		
» Terrassen und Balkongeländer	20		
› Gärten und Terrassierungen	20		
› Einfriedung	21		
› Briefkastenanlage	21		

# INHALTSVERZEICHNIS

› Fahrrad- & Kinderwagenraum	21
› Kellerabteile	21
› Garage	21
› Zugang zur Anlage	21
SONSTIGES	22-23
Gewährleistung	22
Änderungsvorbehalt	22
Einrichtung	22
Sonderausstattung	22
Baustellenbegehung	23
Disclaimer	23

# ALLGEMEINE BAUPLANUNG

*& Umsetzung*

## BAUHERR

neopartement VIII Hungereckstraße 46-48 GmbH  
Bloschgasse 5/10 | 1190 Wien  
ATU78524535 | FN 577330s | Handelsgericht Wien

## PLANENDER ARCHITEKT

Arch. Florian Vorderegger  
Scherffenberggasse 3 | 1180 Wien  
T: 01 / 479 53 72  
E: vorderegger@aon.at

## BAUFORTSCHRITTS- KONTROLLE

Architekt Dipl.-Ing. Paul Prinz  
Hütteldorfer Straße 351 | 1140 Wien  
T: +43 1 9149758 20

## VERTRAGS- ERRICHTUNG

Notariat Dr. Martin Gratzl  
Öffentlicher Notar  
Gerichtsgasse 3/1 | 3720 Ravelsbach  
T: 02958/82621  
F: 02958/82621-22  
E: office@notar-gratzl.at

# ALLGEMEINE BAUPLANUNG

*& Umsetzung*

## PROJEKT

Die moderne und hochwertig ausgestattete Wohnhausanlage besteht aus zwei Baukörpern inkl. Außenanlagen in der Hungereckstraße 46-48 in 1230 Wien. Die Häuser verfügen über ein gemeinsames Kellergeschoß mit Garage, Technikräumen und Fahrrad / Kinderwagenraum

## TERMINE

- Baustart: Q2 2026
- Übergabe: Q2 2027

## ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis wird jedem Käufer in den Dokumentationsunterlagen übergeben. Der Heizwärmebedarf (HWB) entspricht den Vorgaben der Wiener Bauordnung.

## STATIK

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile der Bauwerke erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall und Brandschutz.

# TEIL A:

## Baukörper

### BAUTECHNIK

Die Anlage wird in innovativer Holzriegel-Hybrid Bauweise mit Vollwärmeschutz errichtet.

#### › KELLERGESCHOSS (NEUBAU)

Bodenplatte und Außenwände werden als geschlossene Wanne aus Beton mit hohem Wasser-eindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 hergestellt. (wasserundurchlässiger Beton oder WU-Beton") Errichtet wird die weiße Wanne geschoss hoch, entweder aus Ortbeton mit System-schalung oder aus vorgefertigten Elementwänden (Dreifachwänden).

#### › WÄNDE UND DECKEN

- Haus außen verputzt mit Silikonharz Edelputz.
- Außenwände ca. 40 cm stark inklusive Installationsebene (lt. Detailplänen) U – Wert (W/m<sup>2</sup>K) 0,14R(w).
- Unter dem Vollwärmeschutz befindet sich eine zementgebundene Spanplatte und rauminnenseitig eine Gipsfaserfeuchtraumplatte.
- Innenwände zwischen 12- 23cm (lt. Detailplänen).
- Decke über EG ca. 29 cm stark (lt. Detailplänen).
- Dachstuhl bei Satteldächern als zimmermannsmäßigen abgebundenen Pfetten-Sparren Dachstuhl oder BSH-Schalen als Grundkonstruktion mit Vollschalung (lt. Detailplänen).
- Flachdächer werden als wärmegedämmte Dachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung errichtet.
- Alle Dachstühle 25-30 cm gedämmmt (lt. Detailplänen).
- Alle Wände mit Gipsfaser(feuchtraum)platten beplankt und alle Decken mit Gipsfeuer-schutzplatten beplankt.
- Dacheindeckungen je nach Detailplan mit Faserzementplatten, Blecheindeckung oder EPDM Folie mit Kies bzw. extensivem Gründach.
- Sämtliche Spenglerarbeiten in Alu in den Alu RAL Standartfarben laut BAB.

#### › STIEGENHAUS

Liftschacht und Stiegenhaus werden aus Ortbeton mit Systemschalung oder aus vorgefertigten Elementwänden (Dreifachwänden) schalltechnisch entkoppelt ausgeführt.

# TEIL B:

## Ausbau

### GEBAUDETECHNIK

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wiener Wassernetz. Strom, Wasser und Kanal werden am öffentlichen Leitungssystem der Stadt Wien angeschlossen.

#### › HKLS-AUSSTATTUNG

##### » HEIZUNG / KÜHLUNG UND WARMWASSER

- Das Bereitstellungssystem besteht aus dezentralen Luftwärmepumpen mit Pufferspeicherung.
- Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung im selben Wasserkreislauf (Roll Over System).
- Alle Leitungen wie Kaltwasser, Warmwasser, Abläufe und Heizung werden Unterputz in den Wänden bzw. im Bodenaufbau geführt.
- Die Steuerung von Heizung und Kühlung erfolgt mittels einem digitalem Raumthermostat, angebracht im Aufenthaltsraum.
- Es erfolgt eine einmalige gemeinsame Inbetriebnahme inkl. Einschulung mit allen KäuferInnen nach Übergabe der Wohneinheiten.

##### » ENTLÜFTUNG

- Sämtliche innenliegende Räume werden je nach bauphysikalischer Anforderung statisch oder mechanisch be- & entlüftet.
- Die Bäder und WCs werden zusätzlich mittels einer mechanischer Abluft belüftet.

##### » VERBRAUCHSMESSUNG

Die Kalt-, Warmwasser und Wärme- /Kälteverbrauchszählung erfolgt mit einem geeichten Smart-Zähler des jeweiligen Wasserlieferanten.

# TEIL B:

## *Ausbau*

### » ELEKTROANLAGE

- Der Erststromlieferant ist Unsere Wasserkraft.
- Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Stromzähler.
- Die Stromzähler für die Ablesung durch den Energielieferanten befinden sich im Technikraum.
- Die Kostenverrechnung der Zählermiete, Netzbereitstellungsgebühren, Stromverbrauch, etc. erfolgt direkt mit dem Netzbetreiber bzw. Stromlieferanten.
- Die notwendigen Installationen für Media Anschlüsse in den Wohnungen werden in den Wänden, im Fußbodenaufbau bzw. in den abgehängten Decken/Potenien geführt.
- Die Einheiten erhalten ihre Verteiler im Vorraum.
- Alle Leitungen werden Unterputz in den Wänden, Decken bzw. im Bodenaufbau geführt.
- Die Herstellung des Kabelanschlusses selbst erfolgt käuferseitig durch einen separaten Vertragsabschluss mit einem Drittanbieter.

### » VERTEILER

Installiert wird ein 230V Verteiler im Vorraum der Wohnung.

### » MEDIENVERTEILER

Im Vorraum jeder Wohneinheit wird mindestens ein Verteiler für Medientechnik (Kabelanschluss, Internet) installiert.



# TEIL B:

## *Ausbau*

### » OPTIONAL: NEOPARTEMENT SMART-HOME-BASIC-PAKET

Bei unseren Smart Home Lösungen setzen wir auf die innovativen Lösungen der Loxone Gruppe aus Kollerschlag, Österreich. Loxone Smart Home Systeme ermöglichen die einfache Steuerung und intelligente Automatisierung Ihres neuen Eigenheims. Das innovative System erledigt die meisten Aufgaben rund um Sicherheit, Komfort und Energie-Effizienz ganz von selbst. Loxone lässt alle Komponenten im intelligenten Zuhause regelrecht miteinander sprechen. Beschattung, Beleuchtung, Heizung und Co. spielen perfekt zusammen. Das schafft unvergleichlichen Wohnkomfort und macht die Welt damit ein Stückchen einfacher.

Das neo basis Paket bildet die perfekte Grundlage, um die faszinierende Welt der Haus- und Gebäudedautomation zu entdecken. Sie deckt bereits viele Grundfunktionen aus den Bereichen Beleuchtung, Beschattung sowie Heizung ab und bildet gleichzeitig die Basis für alle zukünftigen Erweiterungen.

- Beschattung
- Sicherheit wie z.B. Warnhinweis und Warnsignal
- Beleuchtung
- Heizung wie z.B. Einzelraumregelung und Frostschutz
- Zentralfunktionen und individuelle Benutzerprofile
- Temperatur- & Feuchtigkeitsüberwachung
- Fernzugriff per App
- Systemmeldungen und Benachrichtigungen
- Steuerung via Taster und App

Individueller Kostenvoranschlag auf Anfrage.

Weitere Funktionen und Leistungen wie Integration einer Alarmanlage, E-Ladestationen und vieles mehr stellen wir gerne auf Anfrage für Sie zusammen.

### » LICHT, SCHALTER UND STECKDOSEN

- Die Einheiten werden mit einheitlichen Schaltern und Steckdosen ausgestattet.
- Im Bereich der abgehängten Decken werden Spots installiert.



# TEIL B:

*Ausbau*

## » VORRAUM

- 1-2 Lichtauslässe je nach Größe
- mind. 4 Steckdosen je nach Größe
- Schalter/Wechselschalter nach Erfordernis („Vorräume werden nach Komfort installiert“)
- Videogegensprechanlage: 1 Türklingel und mind. 1 E-Öffner

## » ABSTELLRAUM

- 1 Lichtauslass
- 1 Steckdose

## » WOHNZIMMER

- mind. 2 Wechselschalter je nach Größe
- mind. 2 Deckenauslässe
- mind. 4 Steckdosen
- 1 Kabel-Anschluss
- Verkabelung für digitale Heizung-/ Klimaregelung

## » KÜCHE

- Kücheninstallation lt. beigestelltem Plan mit ca. folgenden Anforderungen:
  - Anschluss Kochfeld
  - Anschluss Dunstabzug Umluft
  - 400 V Backrohranschluss
  - 6 Arbeitssteckdosen
  - Geschirrspüleranschluss
  - Kühlschrankanschluss
  - je nach Größe 1-2 Lichtauslässe
  - 1 Wandauslass
  - 2 Wechselschalter

## » ZIMMER

- mind. 4 Steckdosen
- mind. 1 Lichtauslass Decke
- 1 Kabel-Anschluss
- 2 Wechselschalter

## » BAD

- mind. 2 Steckdosen, davon 1 beim Waschbecken
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 2 Lichtschalter
- 1 Ventilatoranschluss

## » WC

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Ventilatoranschluss
- 1 Lichtschalter

## » GARTEN/TERRASSE EG

- mind. 1 Außensteckdose
- mind. 1 Lichtauslass

## » BALKONE OG, TERRASSEN DG

- 1 Lichtauslass
- mind. 1 Außensteckdosen

## » FASSADE

- Lichtauslass für Beleuchtung

Die Ausstattung erfolgt ohne Beleuchtungskörper (pro Raum eine provisorische Fassung für provisorische Beleuchtung) und ohne Einbaugeräte, etc.

# TEIL B:

*Ausbau*

## » ALLGEMEINBELEUCHTUNG

- Beleuchtungen für Wege und sonstige Nebenräume werden in erforderlichem Ausmaß errichtet.
- Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über einen Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder gesteuert.

## » VIDEOGEGENSPRECHANLAGE

- Installiert wird eine Videogegensprechanlage der Firma Loxone (oder gleichwertig) mit einer Innenstelle und einer Außenstelle.
- Anbindung an Smart Home Anlage (gegen Aufpreis) und Fernbedienung über Applikation am Mobiltelefon.

## » VORBEREITUNG LADESTATIONEN FÜR ELEKTROFAHRZEUGE

- Für eine spätere Nachrüstung von Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge wird eine Leerverrohrung vorbereitet.
- Der Stromliefervertrag ist gemeinsam mit der Elektro- Ladestation von Käufer / Mieter separat abzuschließen bzw. herzustellen.



## TEIL B:

*Ausbau*

### SANITÄREINRICHTUNG

Die Waschbecken, WCs, Handwaschbecken und Badewannen der Wohneinheiten werden in der Ausführung LAUFEN Pro S oder gleichwertig hergestellt.



### › DUSCHEN

Die Duschen werden bodeneben mit einer Edelstahl-Duschrinne ausgeführt.



### › DUSCHKABINEN & -WÄNDE

Die Duschabtrennungen, Duschkabinen, Duschwände und Badewannenaufsätze werden bei Dusche und Bad in allen Bädern aus Einscheibensicherheitsglas (ESG) hergestellt.

## TEIL B:

*Ausbau*

### › ARMATUREN

- Die Dusch- und Badewannen und Waschtischarmaturen der Firma hansgrohe oder gleichwertig werden Überputz ausgeführt.
- Modell Duscharmatur: Hansgrohe Raindance Select S & ShowerSelect, PowderRain Duschsystem oder gleichwertig.
- Modell Waschbeckenarmatur: Hansgrohe Metropol Einhebel-Waschtischmischer oder gleichwertig.
- In jedem Bad wird ein elektrischer Handtuchtrockner verbaut.



### › KÜCHE

Die entsprechenden Küchenanschlüsse für Warm-/ Kaltwasser und Abfluss werden entsprechend dem käuferseitig beizulegendem Küchenplan vorbereitet.

### › GÄRTEN UND TERRASSEN

In den Gärten und Terrasse(n) befinden sich Kaltwasser-Anschlüsse mit frostsicheren Kemper-Armaturen zur Bewässerung.

# TEIL B:

## Ausbau

### FUSSBÖDEN

- Die Ausführung der Fußböden erfolgt in 7,0 cm Zementestrich als Heizestrich auf einer 3,0 cm Trittschalldämmung (Tackermatte) und 4,0 cm Styrobeton.
- Die Böden in den Wohnräumen werden mit 3-Schicht-Eichenparkett mit einer mindesten Dielenlänge von 150 cm sowie mit mindestens 2,5 mm Massivholz Nutzschicht belegt.
- Modell Parkettboden: Weitzer Diele 1800 Pflegefrei-Parkett 17,5 cm (Breite) x 180 cm (Länge) mit 2,7 mm Massivholz Nutzschicht oder gleichwertig.
- Die Sesselstellen werden 6cm hoch in weiß ausgeführt.

### FLIESEN

- Es werden rektifizierte Feinstein Fliesen der Firma Procas Serie Anubis oder gleichwertig mit folgenden Maßen verlegt:
  - Wände und Fußboden mit Feinsteinzeug 60x30
  - In den Bädern wird raumhoch verfliesst.
  - In den WCs wird bis zu einer Höhe von 120 cm bzw. Oberkante Spülkasten verfliesst.
  - In den Vor-/ Abstellräumen mit Fliesenböden wird ein Sockel verfliesst.
  - Verfugung generell in Fliesenfarbe oder Steinfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden sowie Trennschiene Alu-Natur.
- Zur Auswahl stehen 6 verschiedene Ausführungsvarianten:



aged white



worn sand



used grau



crafted taupe



vintage graphit



worked charco

### WÄNDE UND DECKEN

- Die Wände werden verputzt und beschichtet.
- Die Decken werden gespachtelt und beschichtet.
- Die Gipskartonwände und abgehängte Decken aus Gipskarton werden gespachtelt und beschichtet.

# TEIL B:

## Ausbau

### FENSTER UND FENSTERTÜREN

- Das Gebäude wird ausgestattet mit hochwertigen Kunststoff-Fenstern mit 3-fach Verglasungen mit  $Ug=0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  unter besonderer Bedachtnahme auf schallschutztechnische Maßnahmen.
  - Farbe innen und außen: weiß
  - Beschläge in Standard weiß oder Edelstahl
  - Verglasung mit Klarglas
    - Bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut sowie eine außen befestigte Parapetverglasung bzw. Absturzsicherung.
    - Oberkante 110 cm über Fußboden montiert. Wo erforderlich wird die Parapetverglasung in G 30 hergestellt.
  - Sohlbänke aus Alu beschichtet
  - Fensterbretter aus Gußmarmor

### › ROLLLÄDEN

- Alle Fenster und Außentüren erhalten integrierte Rolllädenkästen mit elektrischen Rollläden.
- Die Stromversorgung für die elektrischen Rollläden wird im gesamten Objekt hergestellt.
- Verbaut wird ein elektrischer Anschluss für die Rollläden. Die Steuerung erfolgt mittels Auf-/Ab- Schalter im jeweiligen Wohnraum bzw. über die Smart Home Anbindung.
- Ausführung der Straßenseite und hofseitig gelegenen Fenster im Erdgeschoss mit Sicherheitsrollläden, einbruchhemmend nach DIN EN 1627 der Widerstandsklasse (RC) 2, Rolladenkasten, Führungsschienen und Rolladenpanzer aus stranggepressten pulverbeschichteten Aluminium gemäß Farbkonzept des Architekten, Leitprodukt: Warema oder Gleichwertiges.

### INNENTÜREN

- Verbaut werden stumpf anschlagende Röhrenspantüren weiß matt beschichtet.
- Breite nach Plan – Höhe 220 cm (in den Aufenthaltsräumen).
- Die Holzumfassungszarge wird in weiß beschichtet mit einer zum Türblatt bündigen Zarge (z. B. Dana Modul oder gleichwertig) ausgeführt.
- Bad und WC erhalten Schlosser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, sowie Bundbartschlüssel.
- Die Beschläge der Türen und die WC/Bad Garnituren werden aus der gleichen Serie installiert.
- „Mobile“ Türstopper aus Edelstahl flach, Durchmesser mind. 10 cm, wo erforderlich.

## TEIL B:

*Ausbau*

### AUSSENTÜR

Die Außentür der Wohneinheiten wird wie folgt ausgeführt:

- Klimaklasse III, EI2 30, Widerstandsklasse WK3, Schall-Dämmwert mind. 38 dB, U-Wert mind. 1,7 W/m<sup>2</sup>K
- Stock:
  - Stahldoppelfalzzarge oder Holz-Umfassungszarge Falz nach Erfordernis 2,00 m lichte Durchgangshöhe
  - rostgeschützt und lackiert mit umlaufender Gummidichtung
- Türblatt:
  - Stabverleimte Hartholzkonstruktion, Wärmedämmung und Dampfsperre, beidseitige Decklage weiß beschichtet
- Beschlag:
  - Verriegelung, mit nicht aushebebaren Bänder (mind. 3 Stück), Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
- Sichtbarer Beschlag:
  - Sicherheitsbeschlag Außen: FSB, Schutzbeschlag 7376, Edelstahl EI 30, Innen: FSB Objektbeschlag Design 1076, Edelstahl mit Rundrosette, Namensschild, Türspion
- Übergeben werden 5 Schlüssel pro Wohnung.

### KÜCHEN

Die Küchen werden käuferseitig hergestellt.

## TEIL B:

*Ausbau*

### STIEGENHAUS

#### › STIEGEN

Die Stiegen werden mit einem hochwertigen Keramikbelag ident mit dem Fußboden in anthrazit ausgeführt.

#### › HANDLÄUFE STIEGEN

- Als Handlauf dienen Stahlrohre mit 50 mm Durchmesser in Edelstahl gebürstet in Edelstahlhaltern.
- Die Höhe über dem Fußboden beträgt 100 cm.
- Ausfachungen zur Absturzsicherungen in Streckmetall pulverbeschichtet.

#### › WÄNDE UND DECKEN ALLGEMEIN

Ortbetondecken entgratet und gespachtelt, die Wände werden mit Gipsputz geglättet

#### › BESCHRIFTUNGEN

Geschosse und Top-Nummern werden mittels Beschilderung ausgewiesen.

#### › LIFT

Die Wohnungen werden über eine Liftanlage erschlossen, wobei diese vom Dachgeschoß in das (unterste) Kellergeschoß führt. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß der Vorgaben des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel (über die gesamte Fläche der Kabinenrückwand), welcher mit zwei Nirostangen vor Beschädigungen geschützt wird. Der Boden ist im gleichen Material wie in den Gängen verliest. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Drucktastentableau entspricht den Vorgaben der ÖNORM B1600 (Kurzhubtasten, Stockwerksanzeige etc.). Die Beleuchtung erfolgt über LED Spots. Für die Dauer des Erstbezuges – mindestens jedoch für 6 Monate ab Übergabe/Übernahme – ist die Innenkabine mit geeigneten Schutzmaterialien zu verkleiden.

# TEIL B:

*Ausbau*

## AUSSENANLAGE & ALLGEMEINFLÄCHEN

### › HAUSEINGANGSTÜR

Die Hauseingangstür wird als Aluminium-Glaskonstruktion mit thermisch getrennten Profilen und Sicherheitsbeschlägen mit elektrischem Türöffner, welcher mit der Türsprechanlage verbunden ist, angeschlossen.

### › TERRASSEN / BALKONE & LOGGIEN

Die Dächer werden als wärmegedämmte Dachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung errichtet.

#### » BELÄGE

- Die Balkone und Terrassen werden mit Betonplatten ausgeführt.
- Sämtliche Verblechungen werden aus Alu beschichtet.

#### » ENTWÄSSERUNG

- Die Entwässerung der Terrassen und Dächer erfolgt über Rinnenkästen.
- Die Regenabfallrohre und Regenrohrsinkkästen werden an den Fassaden installiert.
- Kästen und Abfallrohre allesamt aus Alu beschichtet.
- Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Mischwasser Kanal.

#### » TERRASSEN UND BALKONGELÄNDER

- Die Geländer werden mit VSG-Glas grau getönt versehen.
- Die Geländerhöhe beträgt 100 cm von der Standfläche aus gemessen.

### › GARTEN UND TERRASSIERUNGEN

- Die Gärten und Terrassierungen aus Sichtbetonwänden und Betonlöffelsteinen samt erforderlichen Geländerkonstruktionen mit VSG Glas grau getönt oder gleichwertig in identer Ausführung mit Terrassen und Balkongeländer.
- Die Gartenflächen werden humusiert aber ohne Rasen versehen.
- Die Gartenflächen werden mittels Maschendrahtzaun in grün eingefriedet.

# TEIL B:

*Ausbau*

### › EINFRIEDUNG

Die Einfriedung an der Grundgrenze erfolgt mit einem Stahlbetonsockel. Darauf werden Stahlstehrer und Doppelstabgitter als Zäune und Sichtschutz errichtet.

### › BRIEFKASTENANLAGE

Das Objekt wird mit einer Alu-Normanlage sowie einer Paketempfangsbox der österreichischen Post ausgestattet.

### › FAHRRAD- & KINDERWAGENRAUM

- Beleuchtung Oberputz
- Abstellsystem für Fahrräder

### › KELLERABTEILE

Getrennte Kellerabteile mit Eckzargen und mit Zylinder sperrbaren Blechtüren (schließbar mit Wohnungsschlüssel).

### › GARAGE

- Der Boden wird aus WU-Beton im Gefälle hergestellt.
- Beleuchtungen und Elektroinstallationen erfolgen Oberputz.
- Die Parkplätze werden mit Bodenmarkierungen nummeriert.
- Das Einfahrtstor wird als elektrisches Hubgliedertor mit Fernbedienung und Schlüsselschalter installiert.
- Errichtet wird eine Ampelsteuerung der Ein- und Ausfahrtbereiche.

### › ZUGANG ZUR ANLAGE

Der Zugang erfolgt über Stahltüren pulverbeschichtet mit Füllungen aus Doppelstabgittern und sperrbar für die Wohnungseigentümer und der MA 48.

# SONSTIGES

## GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und beträgt 3 Jahre ab Übergabe an die KäuferInnen. Die Gewährleistung für bewegliche Sachen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und beträgt 2 Jahre ab Übergabe an die KäuferInnen.

## ÄNDERUNGSVORBEHALT

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen erstellt. Weiters können eventuell notwendige Änderungen aufgrund der Detailausarbeitung bei den Werkszeichnungen, etc. erforderlich werden, insofern diese technisch nicht anderwärts gewährleistet werden können. Im Speziellen sind konstruktive/technische Elemente wie z.B. Unterzüge, Installationsschächte, etc., die in den Verkaufsplänen eventuell nicht ersichtlich sind, änderbar und stellen eine technische Notwendigkeit dar. Der Bauherr behält sich das Recht vor, die Planung, die Ausführung und die dazugehörige Ausgestaltung, vor allem der Allgemeinbereiche und der Außenanlagen, aufgrund bautechnischer oder bauablauftechnischer Ursachen zu ändern.

## EINRICHTUNG

Die in den Verkaufsplänen eingezeichneten Einrichtungen, ausgenommen Einrichtungen, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung (z.B. Sanitärgegenstände wie Badewanne, WC, etc.) beschrieben sind, gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Einrichtungsvorschläge.

## SONDERAUSSTATTUNG

Sonderausstattungen sind grundsätzlich möglich und mit dem Sonderwunschbearbeiter zu vereinbaren. Für Sonderwünsche sind bauträgerseitig kaum Grenzen gesetzt, sofern die Sonderwünsche:

- baugenehmigungsfähig sind
- technisch ausführbar sind
- keine Veränderung vom äußeren Erscheinungsbild bewirken, keine Wertminderung bei den restlichen Flächen verursachen, terminlich das Gesamtbauvorhaben nicht verzögern.

# SONSTIGES

## BAUSTELLENBEGEHUNG

Baustellenbegehungen ohne Begleitung durch den Bauträger vor Übergabe der Wohnung sind aus Sicherheitsgründen untersagt. Baustellenbegehungen in der Bauphase können im Einzelfall mit dem beauftragten Makler vereinbart werden, jedoch sind diese nur unter Begleitung der Projektleitung, Bauleitung, etc. möglich.

## DISCLAIMER

Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben, Informationen, Visualisierungen und Pläne stellen weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Einladung zum Kauf dar und sind weder als Gesamtes noch zum Teil als Basis eines Vertrages oder einer wie immer gearteten Verbindlichkeit zu verstehen. Die in dieser Unterlage gemachten Angaben und bereitgestellten Informationen sind unverbindlich und können im Rahmen der Projektentwicklung Änderungen unterliegen. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung hinsichtlich Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit der enthaltenen Angaben und Informationen. Satz- und Druckfehler sind ausdrücklich vorbehalten. Diese Broschüre gewährt keinen Anspruch auf Erfüllung; Die darin enthaltenen Informationen bilden insbesondere weder eine Vertragsgrundlage noch einen Gegenstand eines Kaufvertrages, es sei denn, diese werden durch eine ausdrückliche Regelung in einem nachfolgenden Kaufvertrag zu einem Teil desselben erhoben. Die auf Bildern in dieser Unterlage dargestellten Möblierungen, Ausstattungen und Details ebenso wie Gartengestaltungen und Bepflanzungen sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag bzw. Illustration. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Verbindliche Informationen entnehmen Sie bitte ausschließlich konkreten Angeboten vom beauftragten Immobilienmakler zu den jeweiligen Objekten.



# NOTIZEN



# neopartement

The New Way Of Living

## BAUTRÄGER

neopartement VIII Hungereckstraße 46-48 GmbH  
Bloschgasse 5/10 | 1190 Wien  
ATU78524535 | FN 577330s | Handelsgericht Wien

Michael Raab MMA  
Geschäftsführung  
[team@neopartement.com](mailto:team@neopartement.com)  
+43 664 447 11 00

[WWW.LIVING-IN23.AT](http://WWW.LIVING-IN23.AT)