

LEGUAN

Entspanntes Wohnen in absoluter Ruhelage



VERSION 16-01-2026

**Audorfasse 32
1210 Wien**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Schlüsselfertige Ausführung

1. PROJEKTDATEN

BAUTRÄGER	ADL Immobilienentwicklungs GmbH Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien
GENERALPLANUNG	Arch. DI Christoph Hackl Architekt Hackl Billrothstraße 6/9 1190 Wien
LIEGENSCHAFTSADRESSE	Audorfgasse 30B, 1210 Wien
GRUNDBUCH STAMMEINLAGE:	- 360/7, EZ: 1041, KG: 01609 Jedlesee (Bauland) - 360/5, EZ: 1041, KG: 01609 Jedlesee (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel)
GRUNDBUCH BAURECHTSWOHNUNGSEIGENTUMSEINLAGE:	Aktuell ist noch kein Baurecht begründet.

2. PROJEKTDESCHEIBUNG

Es wird eine 4-geschoßige Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen und einer Teilunterkellerung errichtet. Im Untergeschoß befinden sich der Haustechnikraum sowie ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen und den 8 Kellerabteilen. Über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug sind sämtliche Geschoße barrierefrei erreichbar. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten inklusive großzügiger Terrassen. In den anderen Geschoßen verfügen alle Wohnungen über Freiflächen (Balkon oder Terrasse). Durch die Ausrichtung sämtlicher Wohnungen nach Osten und Westen in Kombination mit raumhohen Fenstern wird ein hoher Tageslichtanteil ermöglicht.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Erschlossen wird das Grundstück – welches direkt an ein Erholungsgebiet angrenzt - über einen Fußweg und ist somit eine autofreie Liegenschaft. Dem Grundstück zugeordnet ist weiters ein ca. 600m² großer Bereich im angrenzenden Park (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel), der nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und einer privaten Nutzung vorbehalten ist. In diesem Grünstreifen können optional Gartenanteile erworben oder gemietet werden. Etwa 20 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt befindet sich ein Neubauprojekt mit Tiefgarage, in welcher Abstellplätze für Autos für die Nutzer vom Projekt Leguan reserviert sind. Der Müllplatz befindet sich ebenfalls dort und wird von den Anrainern beider Objekte benutzt. Über Servitute sind die erforderlichen Einbauten (Wasser, Strom, Kanal, Telekom, etc.), das Nutzungsrecht am Müllplatz und das Gehrecht über den Fußweg zur Wohnhausanlage Leguan grundbücherlich gesichert.

Mehreren Parkanlagen mit Spielpatz und anderen Freizeitmöglichkeiten (Lorettowiese sowie Aupark Jedlesse) und das Erholungsgebiet Donauinsel sind leicht zu Fuß zu erreichen. Die Einkaufszentren Donauzentrum und Shoppingcenter Nord (SCN) sind gut angebunden und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ergibt sich wie folgt:

- In 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Autobuslinie 34A Station Jedleseer Friedhof. Von dort aus erreicht man in unter 10 Minuten den Bahnhof Floridsdorf.
- In 6-8 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Straßenbahnlinie 26 / Nachlinien 20 Station Winkeläckerstraße. Von dort aus erreicht man ebenfalls den Bahnhof Floridsdorf in unter 10 Minuten und die U-Bahn-Station Kagran (U-Bahn-Linie 1) in unter 20 Minuten.
- Der Bahnhof Floridsdorf hat ein großes Angebot an Anschlussmöglichkeiten:

- U-Bahn Linien: U6
- Schnellbahnlinien: S1, S2, S3, S4, S7
- Autobuslinien: 20A, 28A, 29A, 33A, 34A, 150, 151, 500, 501, 502, 505, 850
- Nachbuslinie: N20, N29, N31

In unter 3 Minuten erreicht man mit dem Auto die A22-Donauuferautobahn an. Das Wiener Radverkehrsnetz ist unmittelbar angeschlossen.

3. DIE AUSSTATTUNG IN DER ÜBERSICHT

Bei den dargestellten bzw. beschriebenen Produkten handelt es sich um Leitprodukte sowie Symbolbilder und diese können durch gleichwertige Produkte und Konstruktionen - auch andere Hersteller - ersetzt werden.

Bodenfliesen und Wandfliesen

Bodenfliesen in mehreren Farbvarianten (Kollektion Arbitare Factory oder gleichwertig). Format 60x60cm oder 30x60cm nach Wahl des Architekten



Wandfliesen

Wandfliesen (30x60cm) in weißglänzend, matt oder in mehreren Farbvarianten wie Bodenfliesen.



Bodenbeläge Wohnungen Parkett

Parkett Einblattdiele 3-Schicht-Eichenparkett



Waschtisch und Armatur

**Aufsatzwaschtisch, unterbaufähig der Kollektion Laufen PRO und
Armatur der Kollektion Hansgrohe Logis oder gleichwertig**



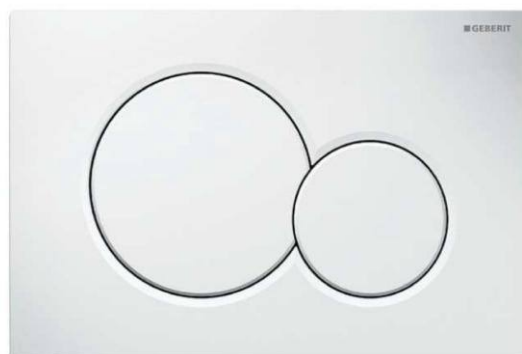
Handwaschbecken und Armatur

**Handwaschbecken, unterbaufähig der Kollektion Laufen PRO und
Armatur der Kollektion Hansgrohe Logis oder gleichwertig**



WC

Spülrandloses Wand-WC der Kollektion Laufen PRO oder gleichwertig



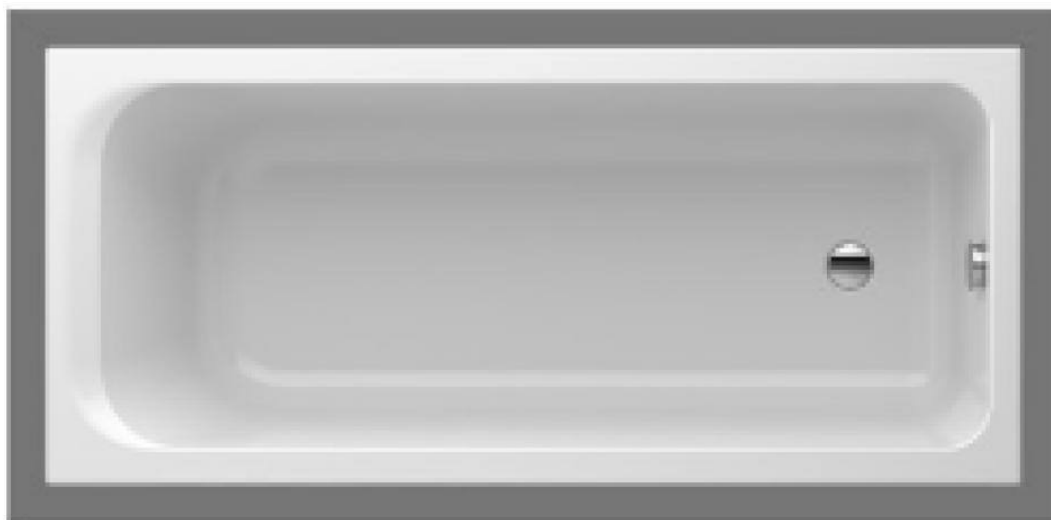
Dusche

Die Duschen werden bodenbündig mit Fliesenbelag mit offenem Zugang und mit einer einseitigen Glastrennwand ausgeführt. Die Duscharmatur ist ein Regenduschen-Set bestehend aus Kopfbrause, Handbrause, Brausethermostat, Brauseschlauch, Schieber der Kollektion Hansgrohe Croma oder gleichwertig



Badewanne (optional)

Einbaubadewanne HB Madeira (180x80 cm) in weiß auf Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur verchromt. Wannenfüll- und Brausethermostatmischer und Handbrauseset mit Halterung.



4. BAUWERK – KONSTRUKTION

ALLGEMEIN	Die Dimensionierung und der Aufbau aller tragenden und nicht tragenden Bauteile erfolgt nach statischem und bauphysikalischem (Brand-, Wärme-, Schall- und Abdichtungsschutz) Erfordernissen
FUNDIERUNG	Fundamentplatte. Tiefengrundierung oder Bodenaustauschmaßnahmen nach geotechnischem und statischem Erfordernis
DECKENKONSTRUKTIONEN	
Decke über Tiefgarage	Stahlbetondecke
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
DACHKONSTRUKTIONEN	
Flachdach	Stahlbeton mit Wärmedämmung und Kiesschüttung oder Vegetationsschicht, wenn baubehördlich erforderlich
Schrägdach	Stahlbetonkonstruktion (Sargdeckel) mit hinterlüfteten Sparrendach und Blecheindeckung (nach Wahl des Architekten)
AUSSENWANDKONSTRUKTIONEN	
Erdberührte Außenwände	Stahlbeton
Außenwände	Außenwände über Terrainniveau aus Stahlbeton oder Ziegelwandmassivbau
FASSADE	Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem (WDVS), EPS oder gleichwertig. Dichtschlammstreifen im Sockelbereich. Gestaltungs- und Farbkonzept lt. Vorgaben Architektur
INNENWANDKONSTRUKTIONEN	Alle tragenden Innenwände aus Stahlbeton. Nichttragende Innenwände aus Trockenbauwänden
STIEGENHAUS	Stahlbetonstiege in Ortbetonbauweise oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt gelagert

5. BAUWERK – HAUSTECHNIK

HEIZUNG, WARMWASSER, KÜHLUNG

Wärmebereitstellung und
-ausbringung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels zentraler oder dezentraler Luft-Wasser Wärmepumpe mit Elektroheizstab als Zusatzheizung. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen über Flächenkollektoren im Estrich eingearbeitet (Fußbodenheizung).

Temperatursteuerung Heizung

Raumthermostat zentral positioniert für Heizung

Warmwasserbereitstellung

Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Warmwasserspeicher mit Elektroheizstab als Zusatzheizung

Kühlung

Alle Wohneinheiten erhalten eine Vorbereitung für Klimaanlage für eine spätere Nachrüstung von Klimainnen- und Klimaaußengeräten (Kältemittel- und Kondensatleitungen sowie Elektroanschlüsse vorbereitet. Keine Installation von Außen- und Innengeräten)

WASSERVER- UND WASSERENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Übergabestation von Wien Wasser befindet sich in der Tiefgarage vom Bauvorhaben auf der Liegenschaft Audorf gasse 30, 1210 Wien. Von der Übergabestation wird über eine private Wasserleitung das Gebäude vom Projekt Leguan mit Wasser versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Privatkanal mit Druckleitung bis zu einem Druckentspannungsbekken, welcher sich auf der Liegenschaft Audorf gasse 30, 1210 Wien befindet. Das Druckentspannungsbekken ist an das öffentliche Kanalsystem angebunden. Die anfallenden Regenwässer werden gesammelt und nach technischen und behördlichen Vorgaben zur Versickerung gebracht.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Wiener Netze. Die Stromsicherungskästen werden direkt in den jeweiligen Einheiten installiert. Lage von Stromverteiler, Deckenauslässe,

	Wandauslässe, E-Herd Auslässe (400 Volt), TV-Auslass, batteriebetriebene Rauchmelder, Schalter und Steckdosen nach haustechnischem Erfordernis bzw. entsprechend den Elektroinstallationsplänen. Anzahl Steckdosen-, Lampenauslässe, etc. entspricht mindestens der Grundausstattung laut ÖVE/ÖNORM E8015-2 Version 2022.
Beleuchtung	Die Grundbeleuchtung der Allgemein- sowie Außenbereiche (Grundstückerschließung, Kellerräumlichkeiten, Gartenbereich SWW, Gehwege im Außenbereich, Terrassen und Balkone) ist enthalten. Leuchtkörper nach Wahl des Architekten. Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren der Einheiten wird die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper und ohne Geräte). Fluchtwegbeleuchtung nach Erfordernis und Wahl des Architekten
Telekommunikation	Die Zuleitungen für Telefon und Internet werden – sofern eine entsprechende Netzinfrastruktur vorhanden ist – bis zur Grundgrenze geführt. Von der Grundstücksgrenze beginnend werden Leerverrohrungen mit Vorspann bis zum allgemeinen Medienverteiler (Lage je nach Vorgabe Telekom). Vom allgemeinen Medienverteiler wird eine Leerverrohrung zum Verteiler jeder Wohnung und einmal bis zu einer Leerdosen für TV, Internet und Telefon im Wohnzimmer geführt. Als Übergabepunkt für die Leerverrohrungen gilt der Verteiler. Verträge für Festnetz, Internet oder TV sind seitens des Käufers mit den örtlichen Anbietern abzuschließen und seitens des Käufers zu bezahlen
Gegensprechanlage	Audio-Gegensprechanlage sowie elektrischer Türöffner und Klingeltaster mit Namensschild bei der Hauseingangstüre. In jeder Wohnung wird bei der Eingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel installiert.
Brandschutz	Batteriebetriebene Rauchmelder (Deckenmontage) nach brandschutztechnischem Erfordernis.
Blitzschutz	Die Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage mit Potenzialausgleich ausgerüstet

ZÄHLEREINRICHTUNGEN

Die Verbrauchserfassung (Strom, Wärmemenge sowie Warm- und Kaltwasser) der einzelnen Einheiten erfolgt mittels Verbrauchszählern individuell je Einheit. Die Allgemeinbereiche werden gesondert gezählt.

Die Hauptzähler kommen von den Leitungsträgern (Strom bzw. Wasser). Lage von Messeinrichtungen nach technischem Erfordernis (entweder Liegenschaft Audorfstraße 30, 1210 Wien, Grundstücksgrenze, Technikraum im Keller oder in den Wohnungen)

LÜFTUNG

Natürliche Lüftung in allen Nassräumen (Bad und WC) wo Fenster vorhanden. Mechanische Lüftung (sanitäre Abluft) in allen Nassräumen (Bad und WC) wenn keine natürliche Lüftung möglich. In den WCs und Bädern wird die mechanische Lüftung über den Lichtschalter gesteuert. Sämtliche Aufenthaltsräume werden per Fensteröffnung natürlich gelüftet werden. Natürliche Be- und Entlüftung der gesamten Tiefgarage und Kellerräumlichkeiten, mechanische Be- und Entlüftung nur sofern technisch erforderlich bzw. nach behördlicher Vorgabe. In den Küchen besteht die Möglichkeit des Anschlusses einer Umluft-Dunstabzugshaube.

LIFTANLAGE

Behindertengerechter Personenlift, geführt vom Kellergeschoß bis in das 2. Dachgeschoß.

SANITÄRE ROHINSTALLATIONEN

Die Verrohrungen erfolgen in Kunststoff-Alu Verbundrohren. Die Abläufe sind in PVC ausgeführt. Lage sanitärer Anschlüsse gemäß planlicher Darstellung der Sanitäreinrichtungsgegenstände.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Allgemein

Die Basisausstattung beinhaltet Produkte der Serie PRO von Laufen sowie Markenarmaturen der Serie Hansgrohe Logis. Diese Basisausstattungen können durch gleichwertige Produkte - auch andere Hersteller - ersetzt werden. Anzahl gemäß planlicher Darstellung der Sanitäreinrichtungsgegenstände

WC

Bestehend aus spülrandlosen Wandhänge-WC in weiß mit Unterputzpülkasten inkl. Drückerplatte in

	Kunststoff weiß, Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.
Waschtisch	Bestehend aus einem Waschtisch in weiß komplett mit Eckventil. Waschtischsiphon, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil in Kunststoff. Wandanschlussfuge wird ohne Sanitärsilikon ausgeführt.
Handwaschbecken	Bestehend aus einem Handwaschbecken in weiß komplett mit Eckventil. Waschtischsiphon, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil in Kunststoff. Wandanschlussfuge wird ohne Sanitärsilikon ausgeführt.
Dusche	Die Dusche wird bodeneben mit Gefälle ausgeführt und verflies. Ablaufrinne aus Edelstahl mit Dichtflansch. Regenduschen Komplett-Set in Chrom bestehend aus Kopfbrause, Handbrause, Aufputz-Brausethermostat, Schubstange, Brauseschlauch und Schieber. Duschtrennwände sind nicht enthalten.
Badewanne (optional – nicht bei allen Badezimmern möglich)	Bestehend aus einer Einbaubadewanne, Größe 180x80 cm in weiß auf Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, sowie Aufputz-Thermostatmischer und Handbrauseset mit Halterung. Verfliesung des Wannenträgers mit den Badezimmer-Bodenfliesen. Eine Badewanne kann in vielen Wohnungen optional gegen Aufpreis entweder anstelle der Dusche oder zusätzlich zur Dusche installiert werden. In manchen Wohnungen ist der Einbau einer Badewanne im Badezimmer nicht möglich.
Außenbereiche	Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss in einem der Freibereichen (Garten, Loggien, Balkon oder Terrasse).

6. BAUWERK – AUSTATTUNG WOHNUNGEN UND WOHNUNGSZUBEHÖR

BÖDEN IN DEN WOHNUNGEN

Wohnküche, Zimmer, Vorraum
und Gangbereiche

Parkettboden in Eiche (Einblattdielen 3-Schicht-Eichenparkett) auf schwimmenden Estrich mit Sockelleisten verlegt. Sockelleisten ohne Acrylfuge oder Silikonierung. Küchenbereiche und Vorraum können auch mit keramischen Bodenfliesen (Feinsteinzeug) und Farbe lt. Kollektion bzw. Wahl des Architekten auf schwimmenden Estrich im Dünnbett mit Sockelleisten verlegt werden. Wohnungen im Erdgeschoß: Parkettboden in Eiche (Einblattdielen 3-Schicht-Eichenparkett) auf schwimmenden Estrich mit Sockelleisten verlegt oder Bodenfliesen (Feinsteinzeug) Format und Farbe lt. Kollektion bzw. Wahl des Architekten auf schwimmenden Estrich im Dünnbett mit Sockelleisten verlegt. Fugenfarbe passend zu den Fliesen.

Bad, WC, Abstellräume

Bodenfliesen (Feinsteinzeug, 60x60cm oder 30x60cm, Farbe lt. Kollektion bzw. Wahl des Architekten) auf schwimmenden Estrich im Dünnbett mit Sockelleisten verlegt. Fugenfarbe passend zu den Fliesen

BALKON-, TERRASSEN UND LOGGIEN, SOWIE SONSTIGE DEN EINHEITEN ZUGEORDNETE FREIFLÄCHEN

Witterungsbeständige Feibetonplatten im Kiesbett verlegt (Format 40x40 oder 50x50) oder Betonoberfläche mit Besenstrich.

OBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Wohnküche, Zimmer, Vorraum,
Abstellraum und Gangbereiche

Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt inkl. Grundierung. Decken und Wände sind nach Erfordernis gespachtelt.

WC

Fliesen (Feinsteinzeug oder keramische Fliesen) 30x60 cm oder 60x60 cm bis zu einer Höhe von ca. 120 cm. Farbe lt. Kollektion bzw. Wahl des Architekten. Fugenfarbe passend zu den Fliesen. Restbereiche Decken und Wände. mit Innendispersionsfarbe

weiß 2-fach ausgeführt. Decken und Wände sind nach Erfordernis gespachtelt.

Bad Fliesen (Feinsteinzeug oder keramische Fliesen) 30x60 cm oder 60x60 cm bis zu einer Höhe von teilweise ca. h=100-120cm, teilweise im Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, teilweise nur Sockelbereich. Farbe lt. Kollektion bzw. Wahl des Architekten. Fugenfarbe passend zu den Fliesen. Decken und Teilbereiche der Wände sind mit Innendispersionsfarbe Weiß 2-fach ausgeführt, wenn nicht verflies. Decken und Wände sind nach Erfordernis gespachtelt.

BÖDEN IN DEN KELLERABTEILEN

Bodenfliesen (Feinsteinzeug) im Dünnbett verlegt. Fliesenabmessungen sowie Fliesen- und Fugenfarbe nach Wahl des Architekten

OBERFLÄCHEN IN DEN KELLER- ABTEILEN

Ungespachtelt und unbehandelt, weiß 1-fach ausgemalt. Unbehandelte Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen. Trennwände der Kellerabteile als Systemtrennwände aus Metall oder Holz nach Wahl des Architekten

TÜREN IN DEN WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüren

Eingangstüren als Brandschutztüren mit Beschichtung und Stahlzarge, Farbe nach Wahl des Architekten. Ausführung mit Türschließer, Profilzylinder, Widerstandsklasse RC2, Sicherheitsbeschlag, wohnungsseitig Drücker und gangseitig Knauf, Türspion und Namensschild. Schall-, Brand- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik.

Innentüren

Holz- oder Stahlumfassungszargen mit Röhrenspan-
türblatt, Oberfläche weiß, inkl. Designerbeschlägen

SCHLIESSANLAGE

Zentrale Schließanlage – 1 Wohnungsschlüssel sperrt alle benötigten Räume in der Wohnhausanlage. Pro Wohneinheit sind drei Stück Wohnungsschlüssel vorgesehen. Die Schlüssel sperren auch die erforderlichen Türen (Müllplatz, etc.) beim Projekt Audorfstraße 30, 1210 Wien

FENSTER UND FENSTERTÜREN IN DEN WOHNUNGEN

Fenster und Fenstertüren

Kunststoffkonstruktionen mit 3-fach Isolierverglasung. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Dachflächenfenster

Holzkonstruktion System Velux oder gleichwertig. (Klapp)-Schwingfenster, elektrisch bedienbar sofern erforderlich, ansonsten manuell. Teilweise mit vertikalen Zusatzelementen/Fixverglasungen. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Außenfensterbänke

Aluminium. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Innenfensterbänke

Innenfensterbänke Kunststoff weiß bzw. in den Bädern verflies, wenn im Fliesenbereich. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

SONNENSCHUTZ

Fenster und Fenstertürkonstruktionen erhalten je nach bauphysikalischen Erfordernissen als Sonnenschutz elektrisch betriebene außenliegende Raffstores, innenliegende Verschattungen (Jalousien) elektrisch betrieben oder keinen Sonnenschutz.

Die Dachflächenfenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet (solarbetrieben elektrisch per Funkt bedienbar).

Der außenliegende Sonnenschutz ist für maximale Windgeschwindigkeit lt. Produkthersteller ausgelegt. Um Beschädigungen zu vermeiden, muss dieser durch den Wohnungsnutzer bei höheren Windgeschwindigkeiten hochgefahren werden. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten.

GELÄNDER BALKON-, TERRASSEN UND LOGGIEN

Stabstahlgeländer verzinkt oder Brüstungsmauerkonstruktion nach Wahl des Architekten. Handläufe nach Wahl des Architekten.

7. BAUWERK – AUSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

BÖDEN IN NICHT BEWOHNTEN BEREICHEN

Stiegenhaus	Bodenfliesen (Feinsteinzeug) im Dünnbett verlegt. Fliesenabmessungen sowie Fliesen- und Fugenfarbe nach Wahl des Architekten
Haustechnikraum	Bodenfliesen (Feinsteinzeug) im Dünnbett verlegt. Fliesenabmessungen sowie Fliesen- und Fugenfarbe nach Wahl des Architekten
Kinderwagenabstellraum bzw. Fahrradraum und Kellerab- teile	Bodenfliesen (Feinsteinzeug) im Dünnbett verlegt. Fliesenabmessungen sowie Fliesen- und Fugenfarbe nach Wahl des Architekten

OBERFLÄCHEN IN NICHT BE- WOHNTEN BEREICHEN

Wände Haustechnikraum	Stahlbeton mit sichtbarer unbehandelter Beton- oberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärmedämm- platten nach bauphysikalischen und brandschutz- technischen Erfordernissen.
Wände KIWA- und Fahrradraum sowie Kellerabteile,	Stahlbeton mit sichtbarer unbehandelter Beton- oberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärmedämm- platten nach bauphysikalischen und brandschutz- technischen Erfordernissen.
Decken Haustechnikraum, KIWA- und Fahrradraum sowie Keller- abteile	Stahlbetondecke mit sichtbarer unbehandelter Betonoberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärme- dämmplatten nach bauphysikalischen und brand- schutztechnischen Erfordernissen.
Stiegenhaus	Spachtelung, darüber Dispersionsfarbe, Farbe nach Wahl des Architekten

TÜR- UND TORKONSTRUKTIO- NEN IN ALLGEMEINBEREICHEN

Hauseingangstür	Aluminiumhaustür mit Glasfüllung, Alu-Schwelle un- ten, Innendrucker, vertikaler Griffstange außen und Überkopf Türschließer. Konstruktion und Farbe nach Wahl des Architekten. Schall- und Wärmeschutz- werte lt. Bauphysik
-----------------	--

Brandschutztüren

Stahl- oder Aluminiumprofile farblich beschichtet
nach Wahl des Architekten

**FENSTER UND FENSTERTÜREN
IN DEN ALLGEMEINBEREICHEN**

Fenster Stiegenhaus oder sonstige
Allgemeinbereiche

Kunststoff Konstruktion ohne Sonnenschutz.
Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik

Außenfensterbänke

Aluminium. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw.
nach Wahl des Architekten

Innenfensterbänke

Innenfensterbänke Kunststoff weiß Farbe laut Standard
RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

**KINDERWAGENABSTELL-/
FAHRRADRAUM**

Frei abstellbar

GELÄNDER STIEGENHAUS

Stabstahlgeländer lackiert oder Brüstungskonstruktion
nach Wahl des Architekten. Handläufe nach
Wahl des Architekten

8. AUSSENANLAGEN

BEFESTIGTE GEHWEGE, EINFAHRT ODER SONSTIGE FLÄCHE AUSSEN

Betongehwegplatten, Rasengittersteine oder Betonierung mit Besenstrich bzw. nach Wahl des Architekten. Öffentlicher Fußweg mit Gräber oder Recyclingmaterial 0-32 mm verdichtet. Verlauf befestigter Flächen nach Vorgabe Architektur.

BETONWÄNDE UND BETON-DECKEN IM AUSSENBEREICH

Sichtbare, unbehandelte und unbemalte Betonoberfläche. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen

LÜFTUNGSSCHÄCHTE

Wo bauphysikalisch und brandschutztechnisch erforderlich sind Lüftungsschächte im Außenbereich zu tolerieren. Sichtbare, unbehandelte und unbemalte Betonoberfläche.

GÄRTEN

Humisiert mit Saattrasen (bis zum 1. Schnitt). Erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Vorgaben sind im gesamten Außenbereich zu tolerieren. Gartentrennung der einzelnen zugeordneten Gärten mit Maschendrahtzaun gemäß planlicher Darstellung. Alle technisch erforderlichen Schächte auf Grünflächen sind zu dulden und von Bepflanzung freizuhalten

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Grundstückseinfriedungen mit Stabilgitterzaun. Bestehende Einfriedungen zu Nachbargrundstücken bleiben erhalten.

GARTENZÄUNE ZWISCHEN EINGEGÄRTEN

Maschendrahtzaun ca. 1,25 m hoch ohne Stahlbetonsockel

SONSTIGE ZÄUNE IM AUSSENBEREICH

Maschendrahtzaun ca. 1,25 m hoch ohne Stahlbetonsockel

GELÄNDER IM AUSSENBEREICH

Stabstahlgeländer verzinkt oder Brüstungskonstruktion nach Wahl des Architekten. Handläufe nach Wahl des Architekten

POSTENKASTENANLAGE

Postkastenanlage mit jeweils einem Brieffach pro Einheit, positioniert im Nahbereich der

Grundstückerschließung oder beim Bauvorhaben
Audorfasse 30, 1210 Wien. Aufputz-Konstruktion.

9. ERGÄNZENDE HINWEISE

Die Konstruktion des Hauses unterliegt im Bezug auf Material und Ausführung den einschlägigen Behördenvorschriften und bauphysikalischen Anforderungen.

Als Grundlage für den Vertrag gelten ausschließlich die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Leistungen. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse, Architektur, Stadtgestaltung oder Gesetze und Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Hinblick auf die vorgesehenen Ausstattungsmerkmale und Produkte von Seiten des Projektträgers sind jederzeit – ohne eine erforderliche Zustimmung des Wohnungseigentümers bzw. Erwerbers - zulässig, sofern sie der Verbesserung der Wohnqualität dienen, dem Erwerber zumutbar sind besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre für unbewegliche Teile und 1 Jahr für bewegliche und mechanische Teile ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen, Symbolbildern und Renderings eingezeichnete bzw. dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die 3-dimensionalen Darstellungen sind Schaubilder basierend auf dem Entwurf. Sie unterstützen die Lesbarkeit der Planungsunterlagen und der räumlichen Zusammenhänge. Farben und Oberflächen sind symbolisch dargestellt. Einzelne Elemente wie Fenster und dergleichen können sich aufgrund der weiteren Detailplanung verändern.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen der Widmungen der Baurechtswohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (u.a. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Nutzung zur Kurzzeitvermietung) vorzunehmen.

Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen sind den beigelegten Grundrissplänen zu entnehmen (m² -Berechnung lt. ÖNORM 1800. Sie sind aufgrund des behördlich genehmigten Bauplans (Rohbaumaße) berechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail-

und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können. Maßtoleranzen von 3% sind beidseitig zu tolerieren (lt. § 9 WEG 2002).

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen der Widmungen der Baurechtswohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (u.a. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Nutzung zur Kurzzeitvermietung) vorzunehmen.

Geringfügige Mängel, wie sie nach den Ö-NORMEN toleriert werden (wie beispielsweise leichte Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse, Spannungs- und Schwindrisse, usw.) sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und stellen keine reklamierbare Baumängel dar.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.

Kein einheitliches Erscheinungsbild (Fugenabstand, Höhen, einheitliche Farberscheinung und Musterung, etc.) von Holzböden, sonstigen Holzbauteilen sowie Boden- und Wandsteinbelägen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und stellt keinen reklamierbaren Baumangel dar.

Kellerabteile sind keine vollwertigen Räume und zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Stoffe nicht geeignet. Eine geringfügige Durchfeuchtung von Räumlichkeiten in der gesamten Tiefgarage bedeuten keine reklamierbaren Baumängel.

Für dieses Projekt ist ein gesetzlich erforderlicher Energieausweis vorhanden. Der Bauträger behält sich vor, Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse auch im Hinblick auf die Energieeffizienz (unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz) vorzunehmen, die im Energieausweis angegebenen Produkte können sich im Zuge der Baufertigstellung ändern, bzw. ausgetauscht werden. Maßgeblich für die Energieeffizienz sowie die im Energieausweis bekannt gegebenen Kennzahlen ist einzig der am Tag der Übergabe vorliegende und gültige Energieausweis. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre ab Erstelldatum. Der Energieausweis dient lediglich zur Information und es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis angegebenen Bedarfswerte Rechenergebnisse sind, die sich auf ein normiertes Klima und Nutzungsverhalten beziehen. Der tatsächliche Energieverbrauch wird ganz wesentlich durch das Nutzerverhalten beeinflusst, kann gravierend von den Rechenwerten abweichen und ist daher nicht aus dem Energieausweis ableitbar.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

10. AUSTROCKNUNG DES BAUVORHABENS NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3-mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften. Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.

Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken. Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.

Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Farben zum Bemalen der Wände verwenden. Verzicht auf während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.

Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte. Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

Ein Neubau benötigt sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen Zeit. In Folge der Gebäudeaustrocknung und den ersten Kurzzeitsetzungen des Gebäudes können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten. Diese sind eine normale Erscheinung eines Neubaus und stellen in der Regel keinen Mangel dar.

11. SONDERWÜNSCHE

Wir ermöglichen jedem Erwerber individuelle bauliche Änderungswünsche umzusetzen, die innerhalb einer angemessenen Frist vor der Bauumsetzung vorgebracht werden. Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

Diese sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe sind Sonderwünsche grundsätzlich nur durch den Bauträger auszuführen, sofern nichts Gegenteiliges zwischen den Vertragsparteien zuvor schriftlich vereinbart wurde. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten.

Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Sowohl für die Ausführung dieser Sonderwünsche als auch für das beigestellte Material, die Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente sowie Ein- und Ausbauteilen wird eine Gewährleistung bzw. Haftung des Projektträgers ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, die der Bauträger selbst über Auftrag der Erwerber ausführt bzw. ausführen lässt.

Die Durchführung von Kundenänderungswünschen wird direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Die Ausführung erfolgt durch den vom Bauträger beauftragten Generalunternehmer bzw. Einzelunternehmer. Die gewünschten baulichen Änderungen bzw. die Ausstattungsänderungen werden nach deren Bekanntgabe durch den Kunden vom Bauträger hinsichtlich der Umsetzbarkeit mit dem beauftragten Unternehmen abgeklärt. Die damit verbundenen Kosten werden dem Eigentumserwerber in Rechnung gestellt und über den Bauträger verrechnet.

Etwaige Grundrissänderungen nach erfolgter Baubewilligung machen einen behördlichen Planwechsel vor der Benützungsbewilligung notwendig. Die erneute Einreichung wird ein Betrag von 5.000,00 Euro exkl. USt in Rechnung gestellt. Bei größeren Änderungen (die Höhe der m² verändert sich über oder unter 3%) muss ein neues Nutzwertgutachten (Neuparifizierung erforderlich) erstellt werden. Die Kosten für die Neuparifizierung betragen 2.500,00 Euro exkl. USt.

12. BAUSTELLENBESICHTIGUNGEN

Vor der Übergabe des Kaufgegenstandes ist aus Sicherheits- und Haftungsgründen der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur mit Terminabstimmung und Zustimmung des Bauträgers und nur zum Zwecke der Besichtigung und Naturmaßaufnahme berechtigt.