

22., BERRESGASSE 11

Geförderte Miete und Smart Wohnungen



Visualisierung – ©ZOOM VP.AT

Anzahl gesamt	308 Wohnungen, 4 Geschäftsflächen, 2 Heimeinheiten sowie 2 Gruppenbüros (Homeoffice)
Rechtsform	Geförderte Miete und Smart
Bauträger	Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH Stella-Klein-Löw-Weg 13, 1020 Wien
Bauträger	Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Feldgasse 6-8, 1080 Wien Tel. 01 929 29 0
Bauaufsicht	Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Feldgasse 6-8, 1080 Wien Tel. 01 929 29 0
Generalunternehmer	Gerstl Bau GmbH & Co KG Kalkhofenstraße 25, 4600 Wels
Planung Stiege 1-3	wup ZT GmbH Margaretenstraße 70/2/6, 1050 Wien
Planung Stiege 4-6	ARTEC Architekten ZT GmbH Am Hundsturm 5, 1050 Wien
Statik	KS Ingenieure GmbH Gudrunstraße 179, 1100 Wien



Inhaltsverzeichnis

PROJEKTBSCHREIBUNG	3
ENTWICKLUNGSGEBIET BERRESGASSE	3
DAS PROJEKT – ARCHITEKTUR UND FREIRAUM	3
TIEFGARAGE (ZUFAHRT BAUPLATZÜBERGREIFEND)	4
GEBÄUDEVERSORGUNG UND -ENTSORGUNG	5
WOHNUNGS-AUSSTATTUNG	6
ALLGEMEINBEREICHE	16
AUFZUG	18
ALLGEMEINES	18
HAUSVERWALTUNG – BETREUUNG	18
ÄNDERUNGSVORBEHALT	18
EINRICHTUNG	19
BAUSTELLENBEGEHUNGEN	19



Projektbeschreibung

Die Gemeinnützigen Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH „Schwarzatal“ errichtet gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft „ÖSW“ in Kooperation mit dem Architekturbüro ARTEC und WUP auf dem Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk nahe der Hausfeldstraße ein Wohnbauprojekt mit gesamt 308 Wohnungen sowie 4 Geschäftsflächen, 2 Heimeinheiten sowie 2 Gruppenbüros mit insgesamt 11 Büroeinheiten (Co-Working). Davon errichtet die Schwarzatal 106 geförderte Mietwohnungen, 53 Smart-Wohnungen, drei Geschäftslokale, 2 Heimeinheiten sowie ein Gruppenbüro mit fünf Büroeinheiten.

Der Baubeginn fand im August 2023 statt.

Die Fertigstellung ist für September 2025 geplant.

Entwicklungsgebiet Berresgasse

Das Bauprojekt ist nur wenige Gehminuten vom Badeteich Hirschstetten entfernt, und ist eingebettet im Gesamtkonzept des Entwicklungsgebietes Berresgasse. Das gesamte Entwicklungsgebiet umfasst rund 17 ha.

Nahe der Straßenbahn-Linie 26 entsteht somit ein neues Stadtviertel mit ca. 3.000 Wohnungen, Büros, Geschäften, Freizeiteinrichtungen, Schule und Kindergarten. Der neue Stadtteil wird im Inneren weitgehend autofrei ausgeführt und mit Sammelgaragen (zusammenhängende Garagen mit nur einer Einfahrt) errichtet.

Großzügige Grün- und Freiräume verbinden die einzelnen Bauplätze. Im Entwicklungsgebiet werden weiters 2 Parkflächen von der Gemeinde Wien errichtet, wobei die eine Fläche direkt an das Grundstück Berresgasse 11 anschließt.

Das Projekt – Architektur und Freiraum

In fünf längslaufenden Schichten angeordnet interpretiert der städtebauliche Entwurf die Voraussetzungen der Flächenwidmung mit einer dichten Anordnung von schlanken Turmvolumina in einer frei wählbaren, zugleich aber streng rationalen Abfolge von Erschließungszonen, Nutzflächenvolumina und privaten Freiräumen. Diese vertikalen Schichten werden baulich durch horizontale Decks definiert. Der Anteil an Freiräumen (Loggien und Balkonflächen) ist über die gesamte Gebäudestruktur gleichmäßig und durchgehend verteilt. Jede Wohn- und Arbeitseinheit hat privilegierten Zugang

zu einer für den sozialen Wohnungsbau ungewöhnlich großen privaten Freifläche. Der Übergang zwischen Innen und Außen entlang der transparenten Längsfassaden der Gebäude ist fließend. Die einzelnen Häuser verfügen über großzügige Dachterrassen, die zum Garteln und Verweilen einladen, sowie Gemeinschaftsräume, die unterschiedlich bespielbar sind. Im Erdgeschoß der Stiege 6 befindet sich einer der neun bauplatzübergreifenden Quartiersräume. Zusätzlich gibt es zwei betreute Wohngemeinschaften, Geschäftsflächen, Co-Working-Spaces die sowohl fest als auch flexibel angemietet werden können. Ein Mobility Point befindet sich ebenfalls auf dem Bauplatz. Das Bausystem wurde als offene Plattformbauweise aus Stahlbeton-Decken und Stützen mit nur wenigen tragenden Scheiben hergestellt.

Tiefgarage (Zufahrt bauplatzübergreifend)

Die Zufahrt mit dem Auto erfolgt direkt über die Berresgasse. Es gibt eine gemeinsame Tiefgaragen-ein- und -ausfahrt welche sich am Bauplatz (Berresgasse 3) der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft kurz BWS genannt befindet. Insgesamt sind in den Bauplätzen BAG1 bis BAG 5 ca. 900 Stellplätze untergebracht. Von ÖSW und Schwarzatal werden insgesamt 211 PKW-Stellplätze und 16 Motorradabstellplätze errichtet, davon 106 PKW-Stellplätze und 16 Motorradabstellplätze der Schwarzatal.



Gebäudeversorgung und -entsorgung

Stromversorgung:	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze GmbH. Die Transformatorstation befindet sich auf der Stiege 2 im 1. Untergeschoss.
Medien:	Die Medienversorgung erfolgt durch „A1 Telekom Austria AG“, „Wien Energie-superschnell“ und „Magenta“. Die Hausinterne Verkabelung wird mittels Multiprovidersystem durch die Firma Telitall errichtet.
Warmwasseraufbereitung:	Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt auf der Liegenschaft in der jeweiligen Hausstation der Wien Energie.
Wärmeversorgung:	Die Liegenschaft wird mit umweltfreundlicher „Grüne Wärme – Fernwärme“ versorgt. Die 2 Hausstationen von Wien Energie sind im Kellergeschoss der Stiege 2 und der Stiege 6 angeordnet.
Wasserversorgung:	Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der MA 31. Der Wassermesserraum befindet sich im 1. Untergeschoss der Stiege 2.
Abwasserentsorgung:	Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Oberflächenwässer sowie Dachwässer werden zum Teil über Sammeldrainageleitungen und Sickerschächte zur Versickerung gebracht.



Wohnungsausstattung

Wände

Außenwände:	Die Außenwände sowie tragende Innenwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Das durchgezogene Fensterband terrassenseitig wird aus einer Holz-Alu-Fensterkonstruktion hergestellt.
Zwischenwände:	Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. Wo statisch erforderlich, wird ein gleitender Deckenanschluss hergestellt. Bei einzelnen Typen wird die Wand zwischen WC und Badezimmer mit melaminharzbeschichteten Vollspannplatten errichtet.
Generell:	gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.
Bad:	Verfliesung bis ca.2,00m Höhe - Fliesen 60/30 cm, querformatig verlegt.
WC:	Rückwand Verfliesung auf ca.1,20m, restliche Wände mittels Sockelfliesen sowie gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe

Decken

Generell	gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.
----------	---

Böden

	Vorraum, Gang, Diele, Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Schrankraum, Abstellraum: Fertig-Laminat in Eichenoptik schwimmend verlegt inkl. Sockelleiste.
Bad, WC:	Feinsteinzeug 60/30 cm.



Fenster und Fenstertüren

- Ausführung:** Holzfenster mit Aludeckschalen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik; innen Fichtenholz keilgezinkt und schichtverleimt, Oberfläche farbloser Anstrich (Stiege 4 – weiß); außen Aluminiumdeckschale, Farbwahl erfolgt durch Architekten. Je Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster bzw. eine Fenstertüre als Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgeführt; ansonsten werden die Fenster bzw. Fenstertüren als Drehflügel oder Fixverglasung ausgeführt. Bei einigen Wohnungstypen Ausführung der Fenster als Oberlichte mit Einhandbeschlag.
- Fensterbänke:** Außenfensterbank, wenn erforderlich in Alu bzw. Riffelblech.
Innenfensterbank Werzalit weiß oder Gleichwertiges.
- Feinbeschläge:** Griffolive in Edelstahl bzw. Alu-Silber.
Fenster im Erdgeschoß werden mit einer versperrbaren Griffolive versehen.
- Sonnenschutz:** Die Fenster an der Südfassade (stirnseitig) werden mit einem außenliegenden Sonnenschutz lt. Bauphysik (Zip-Screen) ausgestattet. Die Bedienung erfolgt mittels Funkhandsender (1Stk/Wohnung).
Der Fenstersturz an der Ost- und Westfassade (loggia-/terrassenseitig) wird mittels einer vorgehängten Fassade, Oberfläche in Alu ausgeführt. Für die nachträgliche Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes (Zip-Screen), liegt die Beschreibung der Umbaumaßnahmen der Übergabemappe bei.
- Alle Fenster (ausgenommen im Laubengangbereich) werden mit einem Leerrohr für die nachträgliche Montage einer außenliegenden Beschattung ausgeführt. Anschlüsse lt. Elektroplan.
- Alle Fenster außer bei Ausführung von Außenbeschattung erhalten Innenjalousien.



Türen

Wohnungseingangstüren: Türblatt mit Schichtstoffplatten belegt, mit Brandschutz-Qualifikation nach Erfordernis; Farbe lt. Farbkonzept, mit Zylinderschloss (Zentral-sperre), Türspion und Namensschild (Stg.4-6 wird das Namensschild seitlich neben der Türe mittels Wandmontage montiert); Türe einbruchshemmend gemäß ÖNORM 5338; Widerstandsklasse 3 mit 5-fach Verriegelung inkl. 3 Stk. Bandsicherungen, Klimakategorie C bzw. am Laubengang C D. Schutzbeschlag passend zu Schloss in Drücker/Knopf Ausführung.
Stahlzarge bzw. Laubengang Holzzarge– lackiert mit Gummidichtung 2-fach gefälzt.

Innentüren:

Waben-Türblätter, weiß beschichtet, mit Buntbart sperrbar, bzw. WC-Türe mit WC-Beschlag.
Türblätter von Abstellraum mit Zuluftgitter.
Zarge als Stahl-Umfassungszarge weiß, beschichtet mit Gummidichtung. Türdrücker in Edelstahl.
Bei einzelnen Wohnungen kommen im Wohnbereich zu Zimmer Schiebetüren bzw. Schiebewände zur Ausführung.

Stiegen

Die Trittstufen der Stiegen in den Maisonettewohnungen werden in Eiche Laminat hergestellt.
Die Seitenwangen der Stiegen kommen in MDF-Platten weiß beschichtet.

Freiflächen

Terrassen, Loggien

und Balkone:

Entwässerung über eine vor dem Geländer angeordnete offene Rinne welche in die Ablaufrohre mündet. Die Oberfläche der Terrassen und Balkone wird in Ortbeton hergestellt.

Geländer: Geländer bei Balkonen und Terrassen der Stiege 1-3 aus Stabgeländer verzinkt und pulverbeschichtet bzw. Stahlgeländer verzinkt mit Gitterrostfüllung auf der Stiege 4-6.

Eigengärten: Sind in diesem Projekt nicht geplant. Die optische Abgrenzung der Balkone und Terrassen im Erdgeschoß zum Freibereich erfolgt teilweise mittels Rohrgeländer Stiege 4- 6 und mittels Blumentrögen auf Stiege 1-3, bzw. in Teilbereichen mittels Ort beton Sitzstufen.

Kellerabteil

Böden: Versiegelter Beton bzw. Estrich.

Decke und Wände: Beton bzw. Wärmedämmung soweit erforderlich.

Abteil-Trennwände: Stahltrennwandsystem oder Holztrennwände

Türen: Wie Abteiltrennwände

Haustechnik: Keine Ausstattungen im Abteil.

Mechanische bzw. statische Zu- und Abluft laut behördlichen Vorgaben.

Hinweis: Zum Teil sind Rohrleitungsführungen sowie Poterien im Kellerabteil möglich. Dadurch kann die lichte Höhe sowie die nutzbare Fläche beeinträchtigt werden.



Zählung:

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels funkauslesbarem Kleinwärmehzähler (Heizung) sowie funkauslesbaren Warm- und Kaltwasserzählern. Die Zähler befinden sich hinter einer Revisionstüre im Wohnungsverband. Je Wohnungstypen können sich diese im WC, Badezimmer, Vorraum bzw. im Abstellraum befinden.

Für Kalt- und Warmwasser wird je Wohnung mindestens ein Wasserzähler lt. Vorgabe Wien Energie eingebaut. (Abhängig von der Raumordnung je Wohnung auch zwei Zähler möglich)

Die Kostenabrechnung erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wärmelieferanten.

Heizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels eines Flächenheizungssystem einer sogenannten Bauteilaktivierung (Verlegung der Heizungsleitungen in der Stahlbetondecke) als oberflächennahes Wärmeabgabesystem.

Es werden alle Räume, ausgenommen das Badezimmer, WC und Abstellraum mittels Bauteilaktivierung beheizt. Im Badezimmer wird ein Handtuchheizkörper ausgeführt. Dieser Heizkörper, wird elektrisch betrieben und über ein eigenes Raumthermostat im Badezimmer gesteuert.

Die Regelung der restlichen Räume erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnbereich.

Ein Absperren der gesamten Heizungsanlage zur Wohnung kann über die beiden Absperrrungen (Heizungsvor- bzw. -Rücklauf) erfolgen, welche sich hinter einer Revisionstür, Lage wie im Punkt Zähler beschrieben befindet. Hier befindet sich auch der Verteiler zur Bauteilaktivierung.

Hinweis Bauteilaktivierung:

Befestigungsarbeiten bzw. Bohrarbeiten an der Decke dürfen wegen der eingelegten Rohrleitungen der Bauteilaktivierung nur in bestimmten Bereichen durchgeführt werden. Die genaue Festlegung wird der Übergabemappe beigelegt.



Lüftung

Bad, Dusche und WC:	Bäder ohne WC – mit Grundlüftung und Hygrostat-Steuerung, Bäder mit WC – mit Grundlüftung und Hygrostat-Steuerung sowie einer zusätzlichen Bedarfslüftung mittels Schalter. WC mit Nachlaufrelais über Lichtschalter (ohne Grundlast).
Küchen/Wohnküchen:	In den Küchen und Wohnküchen ist nur ein Anschluss mittels Umluftdunstabzugshaube möglich, kein Abluftanschluss vorgesehen.
Zuluftelement:	Die Luftnachströmung erfolgt über ein hygrostatisches Zuluftelement im Wohnbereich. Bei Maisonettewohnungen 1 Element je Etage.

Sanitär:

Küche bzw. Wohnküche:	Eckventil für Warmwasseranschluss der Spüle sowie Doppelspindelventil für Kaltwasseranschluss Spüle und Geschirrspüler und Ablaufanschluss – Ausführung teilweise Aufputz. Bei einigen Maisonettewohnungen werden optionale Küchen mit Kalt- und Warmwasser sowie Ablauf - Leitungen abgepfropft ausgeführt.
Badewanne:	Einbaubadewanne, weiß; aus emailliertem Stahl, Aufputz-Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung, Armaturen verchromt. Im Bereich des Ablaufes kommt ein verchromtes Revisionstürchen zur Ausführung.
Waschtische:	Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Armaturen verchromt und Siphon.
Waschmaschine:	Waschmaschinenanschluss Im Badezimmer bzw. teilweise im Abstellraum situiert mittels Unterputz-Anschluss HL 405 (Kaltwasser und Ablauf).



WC:	Hänge-WC – Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß, mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik, Kunststoffsitzbrett weiß mit Deckel, Handwaschbecken inkl. Armatur (nur Kaltwasseranschluss) und Siphon.
Dusche:	Aufputz-Brause-Einhandmischer inkl. Schubstange, Armaturen verchromt. Brausetasse aus Stahlblech weiß (nicht bodeneben). Ausführung nur wo lt. Plan dargestellt.
Terrassen, Balkone:	kein Wasseranschluss geplant.

Elektro

Die Elektroausstattung kann je Wohnungstyp und Wohnungsgröße variieren. In Abweichung der ÖVE/ÖNORM E 8015-2 gilt die in dieser Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise bzw. die Pläne, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

Elektroausstattung:

Vorraum:	Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter (teilweise im Raum angeordnet) 1 Gegensprechstelle mit Audiofunktion, Haustüröffnertaste mit eingebautem Summer 1 Home-Rauchmelder 1 Leerdose inkl. Blindabdeckung im Bereich der Wohnungseingangstüre (Ausführung nur wenn 50 cm Anfahrtsbereich nicht möglich)
Flur/Gang:	Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Home-Rauchmelder
Wohnküche:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass

2 Doppelsteckdosen (bei Anordnung einer Kochinsel verringerte Anzahl)

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) ohne Kabel

1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)

Teilweise werden in Maisonettewohnungen für optionale Küchen Leerverrohrungen vom Verteiler zur optionalen Küchenwand hergestellt (Ausführung lt. Installationsplan).

Bad:

- 1 Deckenauslass und Wandauslass mit eigenem Schalter
- Hinweis: Decken und Wandauslass werden nicht separat geschaltet.
- 1 Einfachsteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Raumthermostat für Handtuchheizkörper
- 1 Anschluss Ventilator
- 1 Anschlussdose für Handtuchheizkörper

WC:

- 1 Deckenauslass bzw. Wandauslass über Türe
- 1 Anschluss Ventilator
- 1 Bedarfsschalter für Ventilator über Lichtschalter

Bad mit WC:

- 1 Deckenauslass und Wandauslass mit eigenem Schalter
- Hinweis: Decken und Wandauslass werden nicht separat geschaltet.
- 1 Einfachsteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Anschluss Ventilator
- 1 Raumthermostat für Handtuch Heizkörper
- 1 Anschlussdose für Handtuchheizkörper
- 1 Bedarfsschalter für Ventilator

Wohnraum:

Deckenauslässe nach Planvorlage (nach Funktionsbereich getrennt schaltbar)

	1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter – nicht immer vorhanden
	1 Doppelsteckdose im Bereich Leerdose
	2 Einfachsteckdosen
	2 Leerdosen für Telekommunikation mit Blinddeckel
	1 Home-Rauchmelder
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass
	1 Einfachsteckdose unter Schalter
	2 Einfachsteckdosen
	1 Doppelsteckdose im Bereich Leerdose
	2 Leerdosen für Telekommunikation mit Blinddeckel
	1 Home-Rauchmelder
Kinderzimmer:	1 Deckenauslass
	1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
	2 Einfachsteckdosen
	1 Doppelsteckdose im Bereich Leerdose
	2 Leerdosen für Telekommunikation mit Blinddeckel
	1 Home-Rauchmelder
Abstellraum:	1 Deckenauslass oder Wandauslass
	1 Einfachsteckdose unter Schalter
Terrasse/Balkon:	1 Feuchtraumsteckdose mit Klappdeckel, welche im Bereich der Trennwand an der Decke montiert ist.

Telekommunikation

Verteiler:	Unterputzverteiler, situiert im Vorraum, Flur, Gang, WC oder Abstellraum.
Verkabelung:	Die Multiproviderverkabelung (LWL Kabel) wird bis zum Medienverteiler gezogen. Sämtliche Leerverrohrungen werden sternförmig vom Verteiler in die Zimmer geführt.

Die Verkabelung in die Zimmer, erfolgt erst nach Vertragsabschluss mit dem jeweiligen Dienstanbieter (A1, Magenta oder Wienenergie).

Schließanlage

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel die Wohnung, Postkasten, Kellerabteil, Hauseingänge, Fahrradabstellraum und den Müllraum sperren kann (5 Schlüssel pro Wohnung).

Einige Allgemeinräume wie z.B. der Jugendspielraum werden über Chipsystem gesperrt.



Allgemeinbereiche

Die Wände und Decken vom Stiegenhaus und den Gängen werden lt. architektonischen Farbkonzept gestaltet.

Kinderwagenabstellraum:	Stiege 1-6 im Erdgeschoß
Kinderspielräume:	Kleinkinderspielraum - Stiege 1, 1.Obergeschoss Jugendspielraum - Stiege 1, 1.Obergeschoss Kinderspielraum – Stiege 5, 2.Obergeschoss
Hausbetreuerraum:	Stiege 3, 2 Obergeschoss
Waschküche:	Stiege 1, 1 Obergeschoss Stiege 4, 4 Obergeschoss Stiege 6, 4 Obergeschoss
Gemeinschaftsraum:	Stiege 1, 2 Obergeschoss
Bibliothek:	Stiege 2, 2 Obergeschoss
Pflanzen-Überwinterungsraum:	Stiege 5, 2 Obergeschoss
Veranstaltungsraum/Q7:	Stiege 6, 2 Erdgeschoss Bauplatzübergreifender Gemeinschaftsraum (Zugang nur über elektronisches Zutrittssystem)
Dachterrassen:	2.Obergeschoss der Stiegen 1,2,3,5 und 6 4.Obergeschoss der Stiegen 1,4 und 6
Freibereich:	Tischtennisplatz, Spielhügel und ein Kleinkinderspielplatz

- Fahrradabstellräume:** Diese sind im Untergeschoß situiert. Die Zugänge sind in die Zentralsperranlage integriert.
- Tiefgarage:** Situierung im 1.UG. Von der Tiefgarage gelangt man bequem und barrierefrei mit dem Lift in das jeweilige Stockwerk. Die bauplatzübergreifende Garageneinfahrt- und Ausfahrt befindet sich auf dem Bauplatz 1“Berresgasse 3“ Die Steuerung des Garagentores erfolgt über einen Schlüsselschalter bzw. Handsender.
- Müllraum:** Der Müllraum ist für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet. Situiert im EG der Stiege 1 und 5.
Der Raum wird für die Gebäudereinigung mit einem Wasseranschluss ausgestattet.
- Bauplatzübergreifende Quartiersräume:**
Im Entwicklungsgebiet Berresgasse werden auf einzelnen Bauplätzen Quartiersräume mit unterschiedlichen Nutzungen errichtet.
Die genaue Anordnung und Nutzung wird der Übergabemappe beigelegt. Die Nutzung erfolgt mit Chipsystem bzw. sind diese Räume Online-Buchbar.



Aufzug

Die 6 Aufzüge sind für 15 Personen als triebwerksloser Seilaufzug mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen.

Allgemeines

Die Wohnungen beinhalten Baufeuchte, die mind. zwei Jahre anhält; in diesem Zeitraum ist von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Sollten solche dennoch durchgeführt werden, müssen entsprechende Lüftungsschlitze bei den Verbauten vorgesehen werden. Kleinere optische Beeinträchtigungen wie z. B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen sind nicht als Mangel anzusehen. Farbabweichungen zwischen Ausstattungsmuster und Ausführung stellen ebenfalls keine Mängel dar. Bauteiltrennfugen zwischen Stahlbeton und Trockenbau bleiben sichtbar und sind nicht als Mangel anzusehen.

Hausverwaltung – Betreuung

Die Anlage wird von der Firma Österreichisches Siedlungswerke Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verwaltet. Ein Hausbesorger ist nicht vorgesehen. Die Reinigung und Wartung wird von Fachfirmen durchgeführt.

Änderungsvorbehalt

Diese Projektbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern.

Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Mietverträgen zugrundeliegenden Plänen hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. geringfügig abgeändert werden.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

Einrichtung

In den Wohnungsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.

Pflanzen und Bauelemente, welche in 3-D Schaubildern, Werbeprospekten, Übersichtsplänen und Foldern enthalten sind, werden ebenfalls nicht geliefert, maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Projektbeschreibung sowie die im Mietvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

Die in den Wohnungsplänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Baustellenbegehungen

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Vor Übergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel durchgeführt.