



BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNUNGEN

Zielgerade 7, 7000 Eisenstadt

Projektgesellschaft: BUWOG Obere Langäcker Delta GmbH

und

Zielgerade 9, 7000 Eisenstadt

Projektgesellschaft: BUWOG Obere Langäcker Beta GmbH

Stand: 29.07.2026

Index: B

INHALT

Obere Langäcker
7000 Eisenstadt

PROJEKTDATEN	3
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	3
TECHNISCHE BESCHREIBUNG	4
1 ALLGEMEINES	4
2 WOHNUNG.....	8
3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME	14
4 GARAGEN.....	16
5 AUSSENANLAGEN	17
6 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG.....	18
ALLGEMEINE HINWEISE	19

PROJEKTDATEN

Anzahl der Wohneinheiten:

Geschoß	Anzahl Wohneinheiten freifinanziert Eigentum	Anzahl Wohneinheiten freifinanziert Miete
Erdgeschoß (EG)	12	12
1. Stock (1. OG)	16	16
2. Stock (2. OG)	16	16
3. Stock (3. OG)	15	15
4. Stock (4. OG)	15	15
5. Stock (DG)	14	14
Gesamt	88	88

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Planungsareal an der "Zielgerade" befindet sich im östlichen Teil der Stadt zwischen der neu errichteten Leichtathletikarena und der Landespolizeidirektion. Die gesamte Anlage ist in vier einzelne Baufelder mit jeweils einem eigenständigen Bauteil aufgeteilt.

Im gegenständlichen Projekt gelangen die Bauteile Zielgerade 9 (freifinanzierte Mietwohnungen) und Zielgerade 7 (freifinanzierte Eigentumswohnungen) zur Ausführung. Jeder Bauteil besteht aus einem Gebäude mit sechs oberirdischen Geschossen sowie einem Untergeschoss. Die Erschließung erfolgt jeweils über ein zentral gelegenes Stiegenhaus mit Personenaufzug.

Die beiden Gebäude umfassen jeweils 88 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und bieten einen ausgewogenen Wohnungsmix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen eigenen Außenbereich in Form eines Eigengartens, einer Terrasse oder eines Balkons.

Der Bauteil Zielgerade 9 verfügt über 113 PKW-Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage. Dem Bauteil Zielgerade 7 stehen 105 PKW-Stellplätze sowie vier Motorradstellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage und zusätzlich 14 oberirdische PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt, welche sich auf dem Baufeld Zielgerade 9 befindet.

Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten, wie Technikräume für die Strom-, Wasser-, Wärme- und Medienversorgung, sind im jeweiligen Kellergeschoss situiert.

Im Außenbereich befinden sich mehrere Grünflächen sowie die erforderlichen Erschließungswege.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Fernwärmezuleitung des Energieversorgungsunternehmens und wird durch eine zentrale Übergabestation sichergestellt.

Die Verfügbarkeit der Heizungswärme richtet sich dabei nach den Vorgaben bzw. den Betriebsbedingungen des Energieversorgungsunternehmens und kann abhängig von der Außentemperatur sein.

1.2 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über Netz Burgenland als Netzbetreiber und voraussichtlich auch als Stromlieferant.

PV-Anlage:

Die Wohnhausanlage ist, zur Abdeckung eines Teils des Allgemeinstromes, mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ausgestattet. Diese befindet sich auf den Dächern der Häuser.

1.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.

1.4 VERBRAUCHSMESSUNG/ZÄHLUNG

Die Verbrauchsmessung erfolgt separat für jede Wohnung mittels Funkfernablesung über Wärmemengenzähler bzw. Hybridzähler für die Heizung und Durchflussmengenzähler für Warm- und Kaltwasser.

Die Ablesung der Zähler der Verbräuche erfolgt durch den Energieversorger / Versorger oder einen Vertragspartner.

1.4.1 DETAILINFORMATIONEN UND LAGE DER VERSCHIEDENEN ZÄHLER

Elektro:

Die Elektrozähler für jede einzelne Wohnung befinden sich in den Elektrozählerräumen im Untergeschoß.

Kaltwasser, Warmwasser, Heizung:

Die Heizungszähler befinden sich in den Zählernischen im Stiegenhaus.

Die Kaltwasser- und Warmwasser-Zähler befinden sich in den Wohnungen (Zugang über Revisionsöffnungen).

1.5 RAUMHÖHEN

Die Raumhöhe ist im Verwertungsplan festgehalten. Bei abgehängten Decken oder Poterien können die Raumhöhen geringer sein, mindestens jedoch 2,10 m.

1.6 KONSTRUKTION

1.6.1 KELLER

Erdberührte Bauteile (z.B. Fundamente und Außenwände) aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

Innenwände aus Beton/Mauerwerk und/oder Trockenbau.

1.6.2 AUSSENWÄNDE EG BIS DG

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet. Die tragenden Wände werden vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss in Stahlbetonbauweise als Ortbeton- und/oder Halbfertigteilkonstruktion ausgeführt. Das Dachgeschoss wird großteils in Ziegelbauweise hergestellt. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem.

1.6.3 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbetonwände in Ortbeton und / oder Halbfertigteilen, bzw. wird das Dachgeschoss großteils in Ziegelbauweise hergestellt. Einseitig einfach beplankte Gipskartonvorsatzschale nach bauphysikalischer Erfordernis. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Wohnungstrennwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, Beplankung nach technischem Erfordernis. Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetondecken, Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetonwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden gegebenenfalls offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.6.4 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Ziegel, Stahlbeton in Ortbeton und / oder Halbfertigteilen, Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle. Sofern technisch nicht anders erforderlich, beidseitig einfach beplankt, (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt.

Beim Übergang zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen (z.B. Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetondecken, Gipskartonständerwände/-vorsatzschalen zu Stahlbetonwänden, etc.) kann es durch materialbedingte, unterschiedliche Ausdehnungen sowie Bewegungen zu einer Rissbildung kommen, bzw. werden ggf. offene Fugen dafür ausgebildet. Beides stellt keinen Mangel dar.

1.6.5 INNENDECKEN

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Fertigteilen/Halbfertigteilen. Untersichten gespachtelt und gemalt (außer Nebenräume in den Allgemeinbereichen).

Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Verwertungsplan ausgeführt (wo erforderlich, Ausführung mit Revisionsöffnungen), Untersicht gespachtelt und gemalt.

1.6.6 ALLGEMEINSTIEGEN

Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton.

1.6.7 STIEGENHAUS GELÄNDER

Stahlgeländer aus Flachstahl, Oberfläche lackiert, mit Handläufen dem Stiegenlauf folgend.

Handläufe auf dem Geländer und den Wänden Stahl lackiert.

1.6.8 FLACHDACH

Stahlbetondecken aus Ortbeton und / oder Halbfertigteilen, extensiv begrünt mit Folien Abdichtung und Wärmedämmung. Verblechung beschichtet

1.6.9 FASSADEN

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz.

1.6.10 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN

In den Obergeschoßen:

- Loggien-/Balkonplatten werden aus Stahlbeton hergestellt.
- Absturzsicherungen werden als massive Absturzsicherung, geschlossen und blickdicht, mit Höhe ca. 102 – 112cm, nach behördlicher Vorgabe, ausgeführt.

In allen Geschoßen:

- Loggien-/Balkon-/Terrassentrennwände:
Plattenverkleidung auf feuerverzinkten Stahlkonstruktion mittig eingesetzt. Ausführung nur in diesen Bereichen, wo lt. Vertriebsplan (Wohnungsplan) mit „Trennwand“ beschriftet, Höhe mind. 180cm.

1.6.11 EIGENGÄRTEN

Gartenflächen mit Rasensamen. Je nach Witterung und Jahreszeit ist der Anwuchs zum Übergabezeitpunkt unterschiedlich fortgeschritten.

Einzäunung und/oder Einfriedung (gemäß Verwertungsplan) mit Maschendrahtzaun, Höhe ca. 1,25 m, teilweise mit sperrbaren Gartenzugangstüren (wenn im Verwertungsplan dargestellt). Das Zylinderschloss ist in die Schließanlage integriert und mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

1.7 HAUPTTEINGÄNGE

Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, inkl. Zentralsperre.

Gegensprechanlage mit Videovorbereitung, separat für jeden Bauteil.

1.8 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Dachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende und/oder außenliegende Abfallrohre.

Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys in Fallrohre oder Dacheinläufe und innenliegende oder außenliegende Abfallrohre.

Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo es technisch erforderlich ist.

Die Regenwässer werden getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz eingeleitet.

1.9 KANAL

Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

1.10 KAMIN

Die Wohnungen sind mit keinem Kaminanschluss ausgestattet (auch kein Notkamin).

1.11 AUFZÜGE

Jeder Bauteil verfügt über einen eigenen Aufzug mit barrierefreiem Zugang. Haltestellen vom Keller- bis ins Dachgeschoß, mit einer maximalen Nennlast von ca. 630 kg und für 8 Personen zugelassen, mit einer Kabinengröße von ca. 1,10 m x 1,40 m.

1.12 DÄCHER

Der Zugang zur Dachfläche zu Wartungszwecken erfolgt über das Stiegenhaus.

Am Dach ist eine Photovoltaikanlage untergebracht. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zulässig.

2 WOHNUNG

2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen aus Kunststoff mit Aludeckschale, Farbe innen: weiß ähnlich.

3-fach Isolierverglasung lt. Bauphysik.

Wärmeschutz: U_w ca. $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, bezogen auf die Prüfnormgröße (1,48 m / 2,18 m)

Schallschutz: R_w ca. 38 dB (Laborwert)

Innenfensterbankfarbe wie Fensterrahmen innen.

Vorlegestufen bei Fenstertüren aus Holz auf Parkett abgestimmt, Lage laut Verwertungsplan.

Lage und Art der Fenster und Fenstertüren gemäß Verwertungsplan. Der Beschlag ist aus Edelstahl und auf den Innentürbeschlag abgestimmt. Bei Fixverglasungen, wenn erforderlich mit entsprechender Brandschutzqualifikation.

Fenster und Fenstertüren mit Dreh- und / oder Drehkippsbeschlag, bei zweiteiligen Stulp-Fenstern wird nur der Öffnungsflügel mit einem Beschlag ausgestattet.

2.2 TÜREN

2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zargen: Stahlzarge mit Doppelfalz, Einbruchsklasse WK (RC)-3, Farbe: weiß ähnlich

Türblatt: Glattes Holztürblatt, lichte Durchgangsbreite und -höhe laut Verwertungsplan, Farbe weiß ähnlich, Ausführung mit Doppelfalz, Kante mit Hartholzeinleimer und 3-seitiger Kunststoffkante, Oberfläche Glatt lackiert, Einbruchsklasse WK (RC) 2, Türspion.

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Freilaufgleitschienentürschließer ausschließlich wo brandschutztechnisch erforderlich.

2.2.2 INNENTÜREN

Zargen: Stahlumfassungszarge, Farbe: weiß ähnlich

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Röhrenspantür, gefälzt einschlagend, lichte Durchgangsbreite und -höhe laut Verwertungsplan, Farbe: weiß ähnlich.

Beschlag: Drückergarnitur in Edelstahl passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC und Bad Schlösser mit Riegel und Notöffner.

2.3 SONNENSCHUTZ

Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz.

Ausführung im EG: Rollläden, Alu pulverbeschichtet, in Aufputzkasten eingebaut, elektrisch mittels Funkfernbedienung bedienbar.

Ausführung 1.OG - 5.OG (DG): Rollläden, Alu pulverbeschichtet, in Aufputzkasten eingebaut, elektrisch mittels Funkfernbedienung bedienbar.

Dieser Sonnenschutz ersetzt keinen durch den Nutzer zu errichtenden Sichtschutz und / oder Verdunkelung.

Wenn eine Windgeschwindigkeit von 50 km/h überschritten wird, ist ein Hochfahren des Sonnenschutzes durch die Nutzer:innen notwendig.

2.4 FUSSBÖDEN

Die Art des Fußbodenbelags ist den Wohnungsplänen zu entnehmen.

Der Fußbodenaufbau besteht im Wesentlichen aus einem schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung und Beschüttung.

Parkett: Fertigparkett geklebt, Zweischicht-Parkett in Stab-Optik, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Oberflächenholzart: Eiche

Sockel bei Parkett: Schweizerleisten optisch an Fußboden angepasst, geklebt, genagelt oder mit Clipsystem befestigt.

Keramischer Belag: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm im „Wilden Verband“ verlegt. Farbe: lt. architektonischem Farbkonzept.

Sockel bei keram. Belag: Bei Wänden ohne keramischen Belag besteht der Sockel aus demselben Material wie der Boden – geschnitten aus den Bodenfliesen.

Belag Balkon/Terrasse/Loggia: Frostbeständiger Plattenbelag im Splittbett verlegt, Format ca. 40/40 oder 50/50 cm. Aufgrund der offenen Fugen ohne Oberflächengefälle verlegt

2.5 WÄNDE UND DECKEN

Allgemein: Wände und Decken mit Innendispersion beschichtet, Farbe: weiß ähnlich. Unebenheiten und Ausbesserungen können vor allem im Streiflicht sichtbar sein.

	Wo es technisch notwendig ist, werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton oder Metall eingebaut.
Wände Bad / Duschbad / Dusch-WC:	Fliesen, Format ca. 30x60 cm, bis Oberkante Türzarge (ca. 2,00m), im Bereich Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC (Wandfliesenflächen laut Verwertungsplan), verlegt. Farbe: lt. architektonischem Konzept. Restliche Wandflächen mit Innendispersion u. Fliesensockel
Spiegel	Im Bauteil Zielgerade 9 – Mietwohnung wird ein Spiegel über Waschtisch, ca. 60x90cm, bündig in die Fliesenfläche, eingebaut.
Wände WC:	Fliesen, Format ca. 30x60 cm, Höhe ca. 120 cm, im Bereich hinter der WC-Schale (Wandfliesenflächen laut Verwertungsplan), Farbe: lt. architektonischem Konzept. Restliche Wandflächen mit Innendispersion und Fliesensockel.
Abgehängte Decke:	Abgehängte Decken aus Gipskarton werden gemäß Verwertungsplan ausgeführt (wo erforderlich auch mit Revisionsöffnungen).

2.6 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Allgemeine Informationen zur Wärmeversorgung der Wohnhausanlage siehe Kapitel: „1.1 Allgemeine Beschreibung / Wärmeversorgung“.

Heizung / Warmwasser:	Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit einer wasserführenden Fußbodenheizung. Bei einer Flächenheizung handelt es sich um ein träges System, so kann erst mehrere Stunden nach Aktivierung ein Erwärmungseffekt festgestellt werden, eine effektive Beheizung wird nur dann erzielt, wenn der Heizbetrieb in der Wohnung über einen längeren Zeitraum aktiviert bleibt. Es werden alle Räume mittels Fußbodenheizung (wasserführende Leitungen im Estrich) beheizt. Im WC, im Abstellraum und in der Speis wird keine Heizung ausgeführt, wobei durch diese Räume Heizungsversorgungsleitungen laufen können.
Regelung:	Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt zentral über einen Raumthermostat in der Wohnküche. Die Räume sind hinsichtlich erforderlicher Heizungswassermenge (zur Erreichung der raumweise zu erreichende Raumtemperatur) voreingestellt. Drei- oder Mehr Zimmer Wohnungen: In diesen Fällen erfolgt die Regelung der Fußbodenheizung separat in jedem Aufenthaltsraum mittels eigenen Raumthermostat.

2.7 LÜFTUNG

Bad:	Im Bad erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung über einen eigenen Schalter. Zusätzlich verfügt der Lüfter über eine Hygrostatsteuerung, welche sich selbstständig ein- und ausschaltet, entsprechend dem eingestellten Luftfeuchtwert.
WC:	Im WC erfolgt die Ein- und Ausschaltung der Lüftung verzögert mit dem Lichtschalter. Zusätzlich verfügt der Lüfter über ein Nachlaufrelais.
Küche/Kochbereich:	Im Küchenbereich können nur Umluft-betriebene Dunstabzugshauben verwendet werden. Dunstabzugshauben mit Abluftanschluss können nicht angeschlossen werden.

2.8 SANITÄRINSTALLATION

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

2.8.1 KÜCHE im Bauteil Zielgerade 7 - Eigentumswohnungen

Weder die gesamte Kücheneinrichtung noch die Geräte sind im Lieferumfang enthalten. Es werden nur die Küchensanitäranschlüsse als Aufputz-Installationen hergestellt.

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

2.8.2 KÜCHE im Bauteil Zielgerade 9 - Mietwohnungen

Die Kücheneinrichtung und die Geräte werden geliefert und fix fertig angeschlossen.

Die Küchensanitäranschlüsse erfolgen als Aufputz-Installation, Kaltwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler über ein Kombi-Eckventil und Warmwasser über Eckventil.

2.8.3 BAD

Waschtisch:	Lage und Anzahl Waschtische gemäß Wohnungsplan, aus Sanitärkeramik mit Ab- und Überlaufgarnitur, Farbe: weiß ähnlich.
Waschtischarmatur:	Einhand-Waschtischbatterie und Geruchsverschluss (Siphon), Farbe: Chrom ähnlich.

Badewanne: Einbauwanne (wenn im Verwertungsplan dargestellt), Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur, Größe ca. 170x75cm
Badewannen-armatur: Aufputz Brausebatterie mit Brausegarnitur (Handbrause mit Brauseschlauch und Brausestange ca. 600mm), Farbe: Chrom ähnlich.

Dusche: Dusche mit Duschtasse (wenn im Verwertungsplan dargestellt), Größe ca. 80/80 bzw. 90x90 cm mit einer Einstiegshöhe von ca. 2-3 cm.

Duschwand: Gilt nur für den Bauteil Zielgerade 7 - Eigentumswohnungen:

 Duschwand aus Klarglas, Rahmen und Befestigungs-elemente Farbe Chrom ähnlich mit Schiebe- und/oder Drehtür mit konstruktiven Aussteifungen an Wand od. Decke.

Duschwand und Spritzschutz bei Badewanne: Gilt nur für den Bauteil Zielgerade 9 - Mietwohnungen:

 Duschwand aus Klarglas, Rahmen und Befestigungs-elemente Farbe Chrom ähnlich mit Schiebe- und/oder Drehtür mit konstruktiven Aussteifungen an Wand oder Decke. Spritzschutz bei Badewannen mit Glasaufsatz pendelbar.

Duscharmatur: Duschbatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Brausestange und Handbrause mit Brauseschlauch, Farbe: Chrom ähnlich.

Waschmaschinen-anschluss: Abwasseranschluss an Unterputzsiphon, Kaltwasser über Wandanschluss inklusive Absperrventil. Die Installation endet mit dem Absperrventil. Lage der Installationen gemäß Verwertungsplan. Pro Wohnung wird insgesamt ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

2.8.4 WC

WC-Schale: Keramik Tiefspül-WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Farbe: weiß ähnlich und Unterputz-Spülkasten

Waschbecken: Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.

Waschbecken-armatur: Einhandmischer; Farbe: Chrom ähnlich

2.8.5 TERRASSEN/LOGGIEN/BALKONE

Wasseranschluss: Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Verwertungsplan.

2.9 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Verwertungsplan.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich.

Ausstattung:

- Gegensprechanlage Audio (für Video nachrüstbar)
- Rauchmelder mit integrierten Batterien (in Schlafzimmern, Wohnzimmer/Küche, Gang und Vorraum)
- Raumthermostat für Heizung gemäß Beschreibung für Heizung
- Loggien-, Balkon- und Terrassenleuchten an der Wand oder an der Decke
- Stromverteiler
- Medienverteiler
- Schalter und Steckdosen (eine Steckdose auf der Freifläche mit eigenem Stromkreis, für Anschluss Klimagerät geeignet)
- Lichtauslässe in Decke und/oder Wand (Leerrohr mit Zuleitung ohne Beleuchtungskörper)
- Eine Leerverrohrung in den Zimmern mit Vorspann und Blinddeckel

Die Elektroinstallationen in der Wohnung werden im Regelfall mit folgenden Höhen hergestellt (gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante):

Schalter: ca. 105-110 cm

Steckdosen Standard, SAT-Dosen, Mediendosen und Leerdosen: ca. 30 cm

Lichtschalter neben Bettkopf: ca. 30 cm

Arbeitssteckdosen Küche: ca. 110 cm

Steckdose Kühlschrank: ca. 12 - 15 cm

Steckdosen bei Waschtisch (KLD): ca. 100 - 110 cm (wo Spiegel vorhanden, in Abhängigkeit vom Fliesenspiegel)

Lichtauslass für Wandleuchte über Waschtisch: ca. 210 - 220 cm (in Abhängigkeit von einer eventuellen Verfliesung)

Raumthermostat: ca. 140 cm

Die angegebenen Höhen beschreiben ausschließlich den Regelfall. Änderungen und Abweichungen zufolge technischer Erfordernisse oder bei vom Regelfall abweichenden Situationen sind vorbehalten.

2.9.1 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Verwertungsplan.

Die Verteilung der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung erfolgt über den Medienverteiler für folgende Medien:

Satellitenanlage: Die Spiegelpositionierung der Satellitenanlage inklusive Fundierung ist am Dach und für den Empfang von ASTRA, EUTELSAT, TÜRKSAT, HOTBIRD geeignet. Generell wird im Wohnzimmer / Wohnküche eine steckerfertige SAT-Anschlussdose hergestellt. Ein SAT-Receiver ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Kabelfernsehen: Leerverrohrung mit Vorspann vorgerichtet.

Telekommunikation: Leerverrohrung mit Vorspann vorgerichtet

2.9.2 EINBAUKÜCHE FÜR DEN BAUTEIL ZIELGERADE 9 - MIETWOHNUNGEN

Jede Mietwohnung ist mit einer Einbauküche (mit Unter- und Oberschränken) laut Verwertungsplan ausgestattet.

Oberflächen der Küchenmöbel, der Arbeitsplatte und der Rückwand als Spritzschutz in Kunststoffbeschichtung

Farbe: lt. architektonischem Konzept

Sofern im Verwertungsplan nicht anders dargestellt, ist die Küche mit folgenden Geräten (Fabrikat: z.B. Bosch oder gleichwertig) ausgestattet:

Elektroherd mit Backrohr und Ceran-Kochfeld
Geschirrspüler
Umluft-Dunstabzug
Kühlschrank mit Gefrierfach oder als Kühl-Gefrier-Kombination
Spüle mit Einhandmischer
Licht im Arbeitsbereich unter Oberschränke

3 ALLGEMEINBEREICHE UND -RÄUME

3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND WINDFANG

Fußbodenbelag: Gänge, Podestplatten Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug mit Wandsockel. Bei der Haupteingangstür ein Fußabstreifer.

Wände und Decken: Anstrich

Portale Stiegenhäuser:	Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, ein- oder zweiflügelige Tür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Gangtüren:	Türen aus Alu-Hohlprofile, einflügelig und tlw. zweiflügelig. Brandschutztüren wo behördlich erforderlich.
Schachttüren:	Dimension Schacht-/ Revisionstüren nach Erfordernis, aus Holz, Stahl als Gipskartonrevision.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder gesteuert
Brandschutz:	gemäß den behördlichen Brandschutzvorschriften.
Brandrauchentlüftung:	Rauchabzug für Stiegenhäuser gemäß Brandschutzvorschriften.

3.2 FAHRRADABSTELLRAUM

Es befindet sich je ein Fahrradabstellraum im Erdgeschoß von Bauteil Zielgerade 7 und 9.

Fußbodenbelag:	Keramischer Belag
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Türe:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Ausstattung:	Fahrradhalterungen/Fahrradständer
Lüftung:	Statische und / oder mechanische Lüftung
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder gesteuert.

3.3 MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoßbereich mit Zugang von außen.

Fußbodenbelag:	Beschichtung
Wände und Decken:	Anstrich oder Wärmedämmung.
Bodenablauf:	Gully mit Geruchsverschluss.
Außentüre:	Türe, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.
Ausstattung:	Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel.
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach und natürliche Außenluftnachströmung.
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder gesteuert

3.4 HAUSTECHNIKRÄUME

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Betonfläche schalrein oder mit Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Lüftung:	Statische oder mechanische Zu- und Abluft nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Feuchtraum-Wannenleuchten, weitere Installationen nach Erfordernis.
Fernwärme- übergaberaum:	Ausführung gemäß Vorgaben Betreiber.

4 GARAGEN

4.1 GARAGE

Fußbodenbelag:	Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt mit Hochzug, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.
Wände:	Betonfläche schalrein oder mit Wärmedämmung, gemalter Abgassockel ca. 60 cm hoch.
Decken:	Betonfläche schalrein oder mit Wärmedämmung.
Türen:	Wenn erforderlich als Brandschutztür, bestehend aus Zarge samt Türblatt, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
Garagentore:	Separate Rollgittertore für Ein- und Ausfahrt, elektrische Öffnungs- und Schließvorrichtung, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen und zusätzlich, von innen manuell öffnbar. Die Brandschutzschiebetore werden mit einer Gehtüre mit einer Durchgangslichte von mind. 80cm ausgestattet (lt. Brandschutzkonzept).
Kennzeichnungen:	Stellplatznummer an der Wand oder Boden, Fahrspur- und Fahrrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen und Beschilderung.
Lüftung:	Brandentrauchung: Natürliche Be- und Entlüftung über brandentrauchungsschächte, Garagentor und Luftbrunnen im Erdgeschoß.

Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder gesteuert, Notbeleuchtung.
Sonstige Ausstattung:	offene Sammelrinnen an den Außenwänden Sammelgruben mit befahrbarer Abdeckung trockene Löschwasserleitung
Durchfahrtshöhen:	Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 210 cm, in Ausnahmefällen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen, außerhalb der Fahrspur, auch darunter.

4.2 E-MOBILITÄT

In der Tiefgarage besteht bei PKW-Stellplätzen die Möglichkeit der Nachrüstung einer Elektrofahrzeug-Ladestation.

Allenfalls im Zusammenhang mit der Nachrüstung anfallende Netzbereitstellungsentgelte sind von der kaufenden Partei zu tragen.

Ebenfalls sind alle rechtlichen und behördlichen Vorgaben zu beachten.

Das Laden für E-Fahrzeuge mit Blei-Säure Traktionsbatterien ist untersagt, moderne Elektrofahrzeuge mit Lithium-Ionen-Akkumulatoren können indes geladen werden. Es dürfen jedenfalls keine Ladegase entstehen, Herstellervorgaben sind zu beachten.

4.3 GARAGENSCHLEUSEN

Fußbodenbelag:	Beton beschichtet
Wände und Decken:	Betonfläche schalrein oder Wärmedämmung.
Lüftung:	Statische Zu- und Abluft / Mechanische Lüftung
Elektroinstallationen:	Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder gesteuert.

5 AUSSENANLAGEN

5.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

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

5.2 BEPFLANZUNG

Ebenerdiger Grünraum mit Rasenflächen, etc.

5.3 EINFRIEDUNG

Teilweise Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken und öffentlichem Gut mit Zaun, Höhe ca. 1,00m.

5.4 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken-, Pollerbeleuchtung. Schaltung über Bewegungsmelder und/oder Dämmerungsschalter.

5.5 WASSERANSCHLÜSSE IM ALLGEMEINBEREICH

Kaltwasseranschlüsse mittels Unterflurhydranten.

6 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

6.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig gezeichneten Stellen werden für die Erstbekämpfung von Bränden in den Stiegenhäusern und in der Garage Handfeuerlöscher montiert.

6.2 BUWOG-WERBESCHRIFTZUG

Am Dach des Gebäudes befindet sich ein beleuchteter „BUWOG“-Werbeschriftzug. Der Strom für die Beleuchtung wird separat gezählt und die Kosten von der BUWOG getragen.

6.3 BESCHRIFTUNG

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

6.4 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Je Stiegenhaus gibt es eine Brieffachanlage vor dem Eingangsbereich.

6.5 DIGITALES SCHWARZES BRETT

Der Eingangsbereich wird mit einem digitalen „Schwarzen Brett“ ausgestattet.

6.6 SCHLIESSANLAGE, ZENTRALSPERRANLAGE

Es wird eine Zentralsperranlage ausgeführt. Diese erlaubt das Sperren von Anlagen-Außentüren, Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Einlagerungsraum (Kellerabteil), Brieffach, Zautüren und Allgemeinräume (ohne Technikräume) mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel.

Jede Wohnung erhält bei Übergabe 5 Stück Schlüssel des Schließsystems.

Garagenschlüssel sperren nur die für den Zutritt zur Garage erforderlichen Türen.

Bei der Übergabe des Garagenstellplatzes werden zusätzlich 1 Stück Garagenschlüssel sowie 1 Stück Funkhandsender zum Öffnen des Garagentores übergeben.

ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Miet- und Wohnungseigentumsobjekte (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert.

Die BUWOG behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien und Produkte gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die der Errichtung zugrundeliegenden OIB-Richtlinien (sofern im Einzelnen für dieses Bauvorhaben zutreffend), Normen und weiteren Regeln der Technik beziehen sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde sofern in etwaigen späteren Auswechslungsplanungen nicht explizit anders eingereicht oder in Auswechslungsbescheiden explizit anders angeführt.

Für die jeweiligen zutreffenden Bauleranzen und Oberflächenbeurteilungen gelten die Mindestanforderungen der einschlägigen ÖNORMEN zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung bei der Baubehörde.