

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## 1110 WIEN, Simmeringer Hauptstraße 153-155 / Kobelgasse 12, 12A, 14, 14A

- 74** freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 1** Kindergarten
- 1** Gewerbefläche
- 3** Beherbergungsstätten mit insgesamt 33 Apartments
- 1** sonstige selbstständige Einheit (Lager)
- 33** PKW-Stellplätze



Details wie Umgebung, Farben, Ausstattung etc. sind symbolisch dargestellt – kein Rechtsanspruch, Änderungen vorbehalten. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zur Reservierungsvereinbarung.

## I. PROJEKT BETEILIGTE

**Bauträger** Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und SiedlungsgesmbH  
**Wohnungsverkauf:** WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH  
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER

**Architekt:** HOT architektur ZT GmbH  
1070 Wien, Neubaugasse 10/1/2

**Bauphysik:** Wallner + Partner GmbH  
1070 Wien, Neubaugasse 18/4

**Statik:** KS Ingenieure ZT GmbH  
A-1100 Wien, Gudrunstraße 179

**Planung Elektro:** Anlagenplan Planungs- und Bauleitungsbüro  
für elektro- und haustechnische Anlagen GmbH  
1100 Wien, Laxenburger Straße 15 – 4. OG

**Planung HKLS:** LENZ Engineering GmbH  
7423 Pinkafeld, Rathausplatz 5 – 1.OG

**Generalunternehmer** Steiner-Bau GmbH  
**Bauführer:** 3452 Heiligeneich, Kremser Landstraße 27

## II. PROJEKTbeschreibung:

**1) Liegenschaft:** Auf der Liegenschaft 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 153-155 / Kobelgasse 12, 12A, 14, 14A errichtet die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. eine freifinanzierte Wohnhausanlage.

**2) Wohngebäude:** Das mit Bescheid vom 18.07.2023 (AZ MA37/675431/2022-1) bewilligte Wohnhaus 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 153-155 / Kobelgasse 12, 12A, 14, 14A wird nach den Plänen vom Architekturbüro HOT architektur ZT GmbH errichtet und besteht aus einem Kellergeschoß sowie sieben oberirdischen Geschossen. Es beinhaltet neben 74 Wohneinheiten auch eine Gewerbeeinheit, einen Kindergarten, drei Beherbergungsstätten mit insgesamt 33 Apartments, eine sonstige selbstständige Einheit (Lager) sowie eine Tiefgarage mit 33 PKW-Stellplätzen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales druckbelüftetes Stiegenhaus, in dem zwei Personenaufzüge vorgesehen sind, mit Haltestellen vom Kellergeschoß bis zur Dachterrassenebene. Die horizontale Erschließung erfolgt vom Stiegenhaus aus, über Gangflächen.

Das Kellergeschoß beinhaltet neben der Tiefgarage auch die Parteienkeller sowie die Technikräume. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Kobelgasse.

Im Erdgeschoß befinden sich neben dem Kindergarten, der Gewerbefläche (Nahversorger), dem gemeinschaftlichen Müllraum, einer Trafostation von Wiener Netze, auch die Eingänge von vier Ateliers, die im 1.Obergeschoß jeweils eine Wohnung beinhalten, die sich jeweils über eine interne Treppe bis ins 2.Obergeschoß erstrecken. Diese reihenhausartigen Maisonettewohnungen (Haus 1-4) sind im niedrigeren Gebäudeteil (entlang der Kobelgasse mit den Objektnummern 12, 12A, 14 und 14A) mit drei oberirdischen Geschossen situiert. Weiters wird in der Erdgeschoßebene ein zentraler öffentlicher Durchgang angeordnet.

Das 1.Obergeschoß umfasst drei Beherbergungsstätten mit insgesamt 33 gewerblichen Apartments sowie ein Büro, das der Gewerbefläche im Erdgeschoß zugeordnet ist. Der, für die Wohnhausanlage vorgesehene Kleinkinderspielplatz wird im Freibereich des 1.Obergeschosses angelegt.

In den darüberliegenden Geschossen werden die Wohnungen untergebracht.

Auf der Dachterrassenebene wird neben einem Technikbereich, der u.a. für die Aufstellung von Photovoltaik-Paneele und der Wärmepumpenanlage vorgesehen ist, auch ein Kinder- und Jugendspielplatz sowie ein, für den Kindergarten zur alleinigen Nutzung vorbehaltenen Spielplatz, angeordnet. Das Gebäude wird an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Wien und an das Stromnetz von Wiener Netze (Trafostation im Haus) angeschlossen. Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet, die Niederschlagswässer auf Eigengrund im Bereich des nichtunterkellerten Bereichs zur Versickerung gebracht.

- 3) Allgemeinräume und -flächen:** Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist in den Übersichtsplänen demonstrativ dargestellt. Für die allgemeine Nutzung sind vorhanden:

Kellergeschoß: ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Erdgeschoß: ein Müllraum

1.Obergeschoß: ein Kleinkinderspielplatz

Dachterrasse: ein Kinder- und Jugendspielplatz mit Gemeinschaftsterrasse und Grünfläche

- 4) Gemeinsame Nutzung von Allgemeinteilen der Liegenschaft durch die Nutzer des Pfarr- und Wohngebäudes 11., Simmeringer Hauptstraße 157:**

Gemäß Servitutsvereinbarung mit der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft ONr. 157 (Römisch-katholische Kirche Sankt Laurenz) wird ihr und ihren Angehörigen das unbefristete Recht an der Mitbenutzung von Allgemeinteilen, wie Müllraum, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, allgemeine Freiflächen und Einrichtungen (Versickerungsanlage, Technikzentrale) vom Haus 11., Simmeringer Hauptstraße 153-155 / Kobelgasse 12, 12A, 14, 14A eingeräumt.

- 5) Bauzeit:** Baubeginn: Frühjahr 2024  
Fertigstellung: Frühjahr 2026

### III. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) Fundamente:** Bodenplatte in Stahlbeton
- 2) Außenwände:** Stahlbetonwände, Wandstärke nach statischem Erfordernis
- 3) Innenwände:** Tragende Innenwände aus Stahlbeton, Wandstärke nach statischem Erfordernis, Oberfläche gespachtelt,  
Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, Oberfläche gespachtelt
- 4) Decken:** Stahlbetondecke, Untersicht gespachtelt. Wo vorgesehen abgehängte Zwischendecke aus Gipskartonplatten (siehe Vergabepläne), etwaige Revisionstüren aus weiß lackiertem Stahlblech. In der Garage bzw. in allgemeinen Nebenräumen sichtbare Wärmedämmung aus mineralischen Dämmplatten
- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag  
(in den Wohnungen) Estrich schwimmend verlegt  
PE-Folie  
Trittschalldämmplatten  
Beschüttung gebunden  
Stahlbetondecke
- 6) Dachkonstruktion:** Flachdächer als Umkehr- oder Warmdachkonstruktion, bekiest, teilweise intensiv oder extensiv begrünt
- 7) Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Wien sowie der OIB-Richtlinie 6 in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird vom Architekten festgelegt. In Teilbereichen troggebundene Fassadenbegrünung. Die Pflanztröge werden aus Betonfertigteilen oder zementgebundenen Platten ausgeführt, die sich u.a. auf wohnungszugehörigen Freiflächen befinden.
- 9) Wohnungsfenster:** Fenster u. Fenstertüren: Kunststoff-Alufenster, innen weiß, an der Außenseite mit Aludeckschale (Farbe Aludeckschale nach Wahl des Architekten)  
  
Alle Wohnungsfenster mit 3- Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischem Erfordernis  
  
Sohlbank außen: Aluminium  
  
Fensterbank innen: Holzwerkstoff furniert, Oberflächenfarbe weiß

## 10) Portalkonstruktionen:

Metallrahmenkonstruktion, wärmegeklämmt, mit Isolierverglasung, Oberfläche pulverbeschichtet.

## 11) Türen:

Eingangstüren vom Stiegenhaus: Furnierte Vollbautüren aus Holzwerkstoffen in Stahlzarge mit Doppelfalzdichtung, ausgestattet mit Freilauftürschließern (Ansteuerung über automatische Brandmeldeanlage). Widerstandklasse 3. Farbe nach Wahl des Architekten.

Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet mit Stahlzarge, einfach gefalzt

Allgemeintüren: Furnierte Vollbautüren aus Holzwerkstoffen oder Stahlblechtüren in Stahlzarge mit Einfachfalzdichtung, selbstschließend. Farbe nach Wahl des Architekten.

## 12) Sonnenschutz:

Die Wohnungsfenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen vertikalen Fenstermarkisen (Screens).

## 13) Oberflächengestaltung:

Wände: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Decken: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände Bad: im Spritzwasserbereich keramische Wandfliesen ca. 60/30cm, bis ca. Zargenoberkante (siehe Vergabepläne). An den restlichen Wänden Latexanstrich weiß, bis ca. Zargenoberkante. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion.

Wände WC: an der Rückwand (WC-Schale, Drückerplatte) Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30 cm, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. An den restlichen Wänden Latexanstrich weiß, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion.

## 14) Bodenbeläge:

Räume lt. Plan mit Plattenbelag: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm, mit Sockelleiste (wo keine Wandverfliesung)

Räume lt. Plan mit Parkett: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Terrassen, Balkone: Betonplatten im Kiesbett verlegt

Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 60/30cm oder 60/60cm mit Sockelleiste

Garage, Müllraum, Öffentlicher Durchgang: Asphalt bzw. Asphaltfeinbeton

Allgemeinräume, Kellerabteile: Betonoberfläche versiegelt (Farbe nach Wahl des Architekten)

Innentreppen (Häuser 1-4): Holzstiegenanlage, abgestimmt mit Parkettboden

## 15) Geländer:

Außengeländer: aus Stahlkonstruktion mit Stabfüllung, verzinkt und beschichtet, teilweise auf Pflanztrögen aufgesetzt oder an Massivbrüstung befestigt

Stiegenhausgeländer: aus Stahlkonstruktion, grundiert und lackiert mit Stabfüllung und Handlauf aus Rundrohr.

Beschichtung Geländekonstruktionen mit RAL-Standardfarben nach Wahl des Architekten.

## **16) Heizung / Kühlung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Bereitstellung der Grundenergie Heizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, die am Dach aufgestellt wird. Die Wärmepumpenanlage speist zwei Heizungspuffer, welche in der Technikzentrale im Kellergeschoss aufgestellt werden.

Die Bereitstellung der Grundenergie Kälte erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpenanlage. Von dieser wird über dieselbe Leitung bis zum Technikraum die Kälteenergie geleitet. In der Technikzentrale werden zwei Pufferspeicher für die Kälte installiert. Mittels Umschaltventilen wird die Energie in die Kälte- oder Heizungspuffer geleitet. Das Umschaltventil wird über die Regelung der Wärmepumpenanlage gesteuert.

Von der Technikzentrale aus verlaufen die Versorgungsleitungen zu den Verteilerschächten.

Die Leitungen werden im Sommer für den Kühl- und im Winter für den Heizbetrieb verwendet. Von den Verteilerschächten aus werden alle Einheiten, mit Ausnahme der Gewerbefläche im Erdgeschoß (eigene Wärme- und Kälteerzeugung) mit Heiz- und Kälteenergie versorgt. Wie in Pkt. 4) bereits angeführt, wird auch das Nachbargebäude Simmeringer Hauptstraße 157 mit Heiz- und Kälteenergie mitversorgt. Die Versorgungsleitung verläuft durch das Kellergeschoss bzw. im nicht unterkellerten Bereich im Erdreich bis zum Übergabepunkt an der Liegenschaftsgrenze.

Die Umschaltung zwischen Heizen und Kühlen erfolgt zentral in Abhängigkeit der Jahreszeit und Außentemperaturen (Change Over Betrieb). In den Einheiten ist daher entweder nur Heizen oder nur Kühlen möglich.

Für die Beheizung bzw. „sanfte Kühlung“ der Wohnungen und Apartments ist eine Bauteilaktivierung in den Geschoßdecken vorgesehen. Die Wärme- und Kälteverteilung im Kindergarten erfolgt über den Fußboden.

Alle Räume sind für sich beheizbar, die Nebenräume (Bad, WC) sind von der Kühlung ausgeschlossen.

Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über Raumthermostate in den Aufenthaltsräumen. Das Raumthermostat in der Wohnküche gilt als Referenzraumthermostat für alle anderen Räume, die über kein eigenes Raumthermostat verfügen.

In den Badezimmern (siehe Planunterlagen) wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone in Sprossenform ausgeführt. Die Regelung erfolgt mittels Regler am Heizkörper.

In den Ateliers von Haus 1 und 2 werden ebenfalls neben der Bauteilaktivierung jeweils ein elektrischer Radiator vorgesehen.

Anm.: Die elektrischen Heizkörper dienen gemeinsam mit der Deckenheizung zur Erreichung der Norm-Innenraumtemperatur im Bad bzw. in den Ateliers und dürfen nicht demontiert werden.

Die Energieerzeugung für die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpenanlage. Zur Erzeugung des Warmwassers wird sowohl für das eigene Gebäude als auch für das Nachbarhaus ONr. 157 im Technikraum ein eigener Warmwasserspeicher vorgesehen.

Die Übergabe der Warmwasser- und Kaltwasserleitungen erfolgt innerhalb der Einheiten in den Steigschächten, wo sich auch die Absperrungen befinden (über Revisionsöffnungen zugänglich).

Die Verbrauchsermittlung von Heizen, Kühlen, Kalt- und Warmwasserverbrauch erfolgt je Einheit mittels Zählereinrichtungen.

#### **17) Lüftung:**

Mechanische Abluft im WC und Bad. In Aufenthaltsräumen werden in der Außenwand Zuluftelemente (ohne Erwärmung der Zuluft) vorgesehen.

#### **18) Sanitärinstallationen:**

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, elektrischer Handtuchheizkörper (wo lt. Vergabeplan vorgesehen),

Anschluss für Waschmaschine

Anmerkung: Der Waschmaschinenanschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Vergabeplan

Duschen (lt. Vergabeplan): Im Regelfall Duschtasse mit flachem Einstieg, in Sonderfällen Fliesenboden im Gefälle mit Entwässerungsrinne, Brausebatterie, Brausegarnitur und Schubstange, Duschtrennwand aus ESG-Klarglas oder Acrylglas.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt.

#### **19) Elektroinstallation:**

Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Planunterlagen zu entnehmen.

- 20) Telefonie, Internet, SAT:** Die Liegenschaft wird an das Festnetz von A1, von Magenta sowie von Wien Energie angeschlossen. In jeder Einheit werden die Zuleitungen bis zum Medienverteiler vorinstalliert.  
Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital und HOTBIRD mit Anschlussdose im Wohnzimmer hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Nutzer beizustellen.
- 21) Rauchwarnmelder:** (in den Wohnungen) In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Einheiten, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.
- 22) Brandschutzrichtungen (Allgemein):** Die Allgemeinbereiche, wie Kellerräume, Garage, Stiegenhaus, Gangbereiche sowie der Kindergarten und die Gewerbefläche werden mit einer automatischen Brandmeldeanlage ausgestattet. Zusätzlich wird im Stiegenhaus eine Druckbelüftungsanlage ausgeführt. Die Gangbereiche ab dem 1.Obergeschoß erhalten eine Brandrauchverdünnungsanlage und eine Trockensteigleitung.
- 23) Aufzugsanlage:** Personenaufzüge in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschoss. Kabinenwände und -decken aus kunststoffbeschichtetem Stahlblech, Kabinenboden verflieset. An einer Seitenwand Spiegel, auf der anderen Seite Kabinentableau und Handlauf. Kabinentür Edelstahl gebürstet, Schachttüren grundiert und lackiert.
- 24) Zentralsperranlage:** Jede Einheit wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Eingangstüre sowie Allgemeinräume,
- 25) Gegensprechanlage:** Die Außensprechstellen befindet sich vor dem Stiegenhauseingang. Jede Einheit erhält eine Audio-Innensprechstelle mit Bildschirm.
- 26) PV-Anlage** Am Flachdach wird eine PV-Anlage errichtet. Der gewonnene Strom wird vorrangig für den Betrieb der Wärmepumpenanlage und die Heizzentrale verwendet.
- 27) Postkästen:** Die Postkastenanlage befindet sich im Zugangsbereich zum Stiegenhaus.
- 28) Kellerabteilmwände:** Stahlunterkonstruktion mit Füllung aus Holzprofilen, Systemhöhe ca. 200cm. Drehtüre (DL ca. 80x200cm) in derselben Ausführung wie die Kellerabteilmwände mit Vorhangschloss (in Sperranlage gemäß Pkt. 24 integriert).
- 29) Wohnungszugehörige Grünflächen:** Ausführung von Pflanztrögen als Teil der projektbezogenen Fassadenbegrünung. Die Bepflanzung der Tröge erfolgt bauseits gemäß den Vorgaben des Grünraumplaners.

Die begrünten Flachdächer – siehe Vergabepläne - werden mit geeignetem Gründachaufbau für extensive bzw. intensive Begrünung ausgeführt. Auf extensiv begrünten Dachflächen sind Sedumpflanzen, auf wohnungszugehörigen intensiv begrünten Dachflächen eine Wiese vorgesehen. Die Pflanzung von Stauden oder Bäumen auf wohnungszugehörigen Freiflächen ist nicht vorgesehen und auch nachträglich nicht gestattet.

Die Abgrenzung von Eigengärten erfolgt mittels Pflanztrögen bzw. Spanndraht.

Für die Bewässerung ist ein Wasseranschluss mit Kemperventil lt. Vergabeplan vorgesehen.

### 30) Reinigung:

Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

## IV. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE:

### INFORMATIONSBLATT FÜR SONDERWÜNSCHE

Sehr geehrte Damen und Herren!

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche auszuführen, sofern sie keine Verzögerung des Bauvorhabens bewirken, nicht in Widerspruch zu gesetzlichen und behördlichen Auflagen stehen und die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die Haustechnik nicht beeinträchtigen. Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich. Sämtliche Änderungen der Ausstattung bedürfen aus rechtlichen und organisatorischen Gründen der schriftlichen Zustimmung der Familienwohnbau!

Die Möglichkeit von Änderungen bezieht sich insbesondere auf Bodenbeläge und die im Sonderwunschantrag angeführten Zusatzausstattungen. Jegliche Art von Änderungen der Wohnungsgrundrisse wird nicht freigegeben. Tragende Wände, Zwischenwände, Installationsschächte sowie Fenster, Innentüren und Wohnungseingangstüren sind in ihrer Lage unveränderbar. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen (Elektro- und Sanitärausstattung, Bodenbeläge) der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich. Ebenso wenig können Alternativprodukte in „BaumarktQualität“ ausgeführt werden. Über Alternativprodukte informieren Sie sich bei Bedarf in den Schauräumen der jeweiligen Hersteller bzw. Händler der Standardprodukte.

**Aufgrund der Bauausführung mit einem Deckenheiz-, kühlssystem sind Grundrissänderungen und Änderungen der Deckenauslässe in Ihrer Wohnung nicht möglich und können von der örtlichen Bauaufsicht nicht freigegeben werden. Änderungsmöglichkeiten beziehen sich nur auf Belags-, Sanitär- und Elektroausstattungen.**

Die Sonderwünsche und deren Durchführung wird von der örtlichen Bauaufsicht der Familienwohnbau direkt mit dem Generalunternehmer und falls erforderlich mit dem Architekten und allfälligen Konsulenten organisiert. Sie gehen kein Vertragsverhältnis mit dem Generalunternehmer ein. Die Mehrkosten werden im Kaufpreis berücksichtigt.

### **1 ALLGEMEIN**

Um einen geordneten Ablauf der Baustelle sicher zu stellen, dürfen wir Sie ersuchen, die nachfolgenden Rahmenbedingungen einzuhalten. Wie immer Sie sich entscheiden, sind Ihre raschen Handlungen für einen wirtschaftlichen und geordneten Ablauf wesentlich. Daher ersuchen wir um nachstehende Vorgehensweise.

### **2 BEKANNTGABE VON ÄNDERUNGSWÜNSCHEN**

Sämtliche Änderungen der Ausstattung bedürfen aus rechtlichen und organisatorischen Gründen der schriftlichen Zustimmung der Familienwohnbau. Wir ersuchen Sie, Ihre Änderungswünsche entsprechend beiliegendem Muster schriftlich unserer örtlichen Bauaufsicht bekannt zu geben.

### **3 ABLAUF**

- Entscheiden Sie mit Abschluss des Vorvertrages, wie Sie Ihre Wohnung ausgeführt haben wollen.
- Nehmen Sie bei Bedarf vor oder unmittelbar nach Abschluss des Vorvertrages Kontakt mit dem Sonderwunschkoordinator des Generalunternehmers zur Abklärung Ihrer Wünsche im Hinblick auf Machbarkeit und Detailfragen auf.
- Geben Sie Ihre Änderungswünsche, die Wahl der Bodenbeläge sowie die Auswahl von Zusatzausstattungen mit dem beigefügten Formblatt der Familienwohnbau möglichst genau bekannt. Präzise Produktangaben und Skizzen sind für eine rasche Bearbeitung unter Umständen wesentlich und sind entsprechend anzuführen bzw. beizulegen.
- Der Sonderwunschantrag wird von der örtlichen Bauaufsicht geprüft, gegebenenfalls freigegeben und zur Einholung des Angebotes an den Generalunternehmer übermittelt.
- Nach Einlangen des Angebotes wird dieses von der örtlichen Bauaufsicht überprüft. Anschließend erhalten Sie von uns den Auftrag für die Änderungswünsche inkl. dazugehöriger Angebote zur Auftragserteilung.
- Prüfen Sie das Angebot genau und übersenden Sie uns den unterfertigten Auftrag für Änderungswünsche innerhalb der darin angeführten Frist.
- Nach Einlangen des Auftrags wird dieser in Rechnung gestellt.

Bitte beachten Sie,

- dass einem vorliegenden Sonderwunschantrag ungeachtet des Baus fortschreitet und die Wohnung bis zum Einlangen eines unterfertigten Auftrages für Änderungswünsche mit der Standardausführung hergestellt wird.
- dass nach Ablauf der im Angebot angegebenen Frist ggf. ein auf den Baufortschritt abgestimmtes, aktualisiertes Angebot gegen Verrechnung erforderlich ist bzw. nicht mehr alle ursprünglich angebotenen Sonderwünsche möglich oder gleichpreisig durchführbar sind.

## V. WOHNUNGSBEGEHUNGEN:

**Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt!**

Dem Baufortschritt angepasst werden wir einen entsprechend abgesicherten Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchführen. Über diesen Termin werden wir Sie gesondert verständigen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, ist es grundsätzlich nicht möglich, eine vorzeitige Übergabe zuzulassen, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln.

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so sind Sie verpflichtet, die FWB und ihre beauftragten Unternehmen für alle daraus entstehenden Ansprüche, von wem sie auch immer erhoben werden, vollkommen Schad- und klaglos zu halten.

## VI. EINBAUMÖBEL:

Für Einbaumöbel sind im Zuge der Besichtigungstermine Naturmaße zu nehmen. Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass bei der Bauherstellung Maßabweichungen zulässig sind und Putz- bzw. Belagsstärken in Plänen nicht ausgewiesen werden. Weiters weisen wir darauf hin, dass Wandverbauten an Außenwänden eine Kondensatbildung an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

## VII. BALKONE / TERRASSEN / GARTENGESTALTUNG, AUSSENHAUT

Ausdrücklich festgehalten wird, dass aus technischen und optischen Gründen das Aufstellen von Geräteschuppen auf wohnungszugehörigen Balkonen oder Terrassen nicht möglich ist. Das Aufstellen von Geräteschuppen in Gärten ist aufgrund der Zuzählung zur bebauten Fläche mit der örtlichen Bauaufsicht zu klären und die Freigabe einzuholen.

Darüber hinaus gehende Änderungen der Außengestaltung des Objektes ersuchen wir nach Wohnungsübergabe mit der Hausverwaltung abzustimmen. Generell erfordern alle Änderungen die Außenhaut der Anlage betreffend, wie z.B. Anbringung einer Beschattung, die schriftliche Zustimmung der Familienwohnbau.

Die mit einer automatischen Bewässerung ausgestatteten Pflanztröge auf wohnungszugehörigen Freiflächen sind Teil der behördlich vorgeschriebenen Fassadenbegrünung. Die, in den Pflanztrögen befindlichen Pflanzen dürfen nicht entfernt werden und sind vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen.

## VIII. IHRE ANSPRECHPARTNER

Wohnungsverkauf:	Andrea Kiefmann Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Märzstraße 1, 1150 Wien Tel.: 01/ 403 41 81 19 Fax.: 01 / 403 41 81 99 19 E-mail: internet@familienwohnbau.at
Örtliche Bauaufsicht:	DI(FH) René Swirina WIEBE Wiener Bauträger- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Märzstraße 1, 1150 Wien Tel.: 01 / 406 52 09 E-mail: swirina@wiebe.co.at
Ansprechperson Sonderwünsche GU:	Ing. Mario Vizvary Steiner Bau GmbH Kremser Landstraße 27, 3452 Heiligeneich Tel.: 02275 / 5491 E-Mail: M.Vizvary@steiner-bau.com

## IX. SONSTIGES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für die Wohnungsvermietung, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Natur wird daher nicht garantiert. Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Vergabep länen, die sich zwangsläufig aus behördlichen und technischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bei dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen sowie bei unzutunlicher Lieferbarkeit eines Produktes bleiben bis Bauende vorbehalten.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es wird in diesem Zeitraum von Tapezierungen und Einbaumöbeln abgeraten.

**Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM. Kleine Beeinträchtigungen wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.**



NAME ..... , am .....

ADRESSE .....

TELEFON ..... erreichbar von ..... bis .....

E-MAIL .....

### SONDERWUNSCHANTRAG

**WHA 11., Simmeringer Hauptstraße 153-155 / Kobelgasse 12, 12A, 14, 14A TÜR .....**

Ich beabsichtige in der im Betreff bezeichneten Wohnung die nachstehend angeführten Änderungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung in meinem Namen und auf meine Rechnung vornehmen zu lassen, sofern dadurch keinerlei Beeinträchtigungen der Bauführung für das gesamte Bauvorhaben entstehen. Festgehalten wird, dass diese Änderungen der angebotenen Grundausstattung lt. Prospekt aus Gründen des persönlichen Geschmackes und Interesses entfallen und ich den Aufpreis zur Grundausstattung zu bezahlen habe.

Für den Fall, dass die Reservierungsvereinbarung bzw. der Kaufvertrag nicht erfüllt wird oder es nicht zum Kaufvertragsabschluss kommt, bin ich verpflichtet, alle von mir in Auftrag gegebenen Sonderausstattungen voll zu ersetzen, bzw. die ursprüngliche Ausstattung laut Baubeschreibung wiederherzustellen.

<b>Standardfliesen</b>	white <input type="checkbox"/>	light grey <input type="checkbox"/>	grey <input type="checkbox"/>
			

**Änderungswünsche:**

.....

.....

.....

.....

.....

**Bei Änderungen der Elektro- bzw. Sanitärinstallationen ist ein Plan mit den Bemaßungen der Änderungswünsche vom Antragsteller beizulegen.**

Für diese Änderungswünsche ersuche ich um Prüfung, Ihr Einverständnis und um Bekanntgabe der mir daraus erwachsenden (Mehr-) Kosten. Ich bin in Kenntnis davon, dass ein Unternehmen lediglich für das erste Anbot keine gesonderten Kosten verrechnet. Jede weitere Anbotslegung oder -korrektur eines Unternehmens ist kostenpflichtig und ist von mir in vollem Umfang zu tragen.

Ich nehme zur Kenntnis, dass eine allfällige baubehördliche Bewilligung durch uns bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwunschabwicklung an die

Familienwohnbau ein Kostenersatz in Höhe von netto € 100,- pro Gewerk zu bezahlen. Nachträgliche Angebote oder Abänderungen von Angeboten bzw. weitere Angebote je Gewerk sind jeweils kostenpflichtig.

Ich nehme weiters zur Kenntnis, dass die Beauftragung der Änderungen in jedem Fall erst nach Prüfungsvermerk durch den Architekten (und Statiker) sowie Unterfertigung der Reservierungsvereinbarung erfolgen kann.

Ich erkläre mein Einverständnis, dass meine oben angeführten Daten an die ausführenden Unternehmen weitergegeben werden.

Käufer / in

---

---

**Nur durch die ÖBA auszufüllen!**

Prüfung durch Architekt erforderlich:

Ja

Nein

Prüfung durch Statiker erforderlich:

Ja

Nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der Familienwohnbau

---

Architekt, Datum

---

Statiker, Datum

---

Örtliche Bauaufsicht