

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

## LIESING GARDENS

Draschestraße 74-76  
1230 Wien

AVORIS cobalt GmbH  
Karlgasse 15/5, 1040 Wien



# BAUAUSFÜHRUNG

## WÄNDE

- Sämtliche tragende Außenwände, Scheiben und Stützen werden aus Stahlbeton hergestellt und sind lt. Statik dimensioniert.
- Tragende Innenwände: Stahlbetonwände gespachtelt. Nach Erfordernissen der Bauphysik wird der Wandaufbau bereichsweise mit ein- oder zweiseitiger Vorsatzschale hergestellt.
- Die Wohnungstrennwände werden je nach Anforderung aus Stahlbeton oder in Leichtbauweise hergestellt. Zur Herstellung des Schallschutzes werden ein- oder zweiseitige Vorsatzschalen angebracht.
- Nichttragende Innenwände: Die Trennwände in den Wohnungen sind Metallständerwerke mit Bau-Gipskartonplatten (in Nassbereichen imprägnierte Platten) je Seite 1-fach beplankt.
- Schachtwände werden gemäß Brandschutzfordernis 2- oder 3-fach mit Feuerschutz-Gipskartonplatten beplankt.

## DACHAUFBAUTEN

- Die Dächer werden in Stahlbeton ausgeführt.
- Abschnittsweise als Flachdach bzw. Steildach



# HEIZUNG / LÜFTUNG / PVA

## HEIZUNG UND WÄRMEABGABE

- Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmepumpe.
- Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung mit Wohnungsthermostat (Verbrauchsabhängige Zählung pro Wohnung).
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das System der Erdwärmepumpe.

## KÜHLUNG

- Die Erdwärmepumpen ermöglichen in den Sommermonaten die Kühlung über das Fußbodenheizungssystem.
- Im Dachgeschoß ist zusätzlich eine Kühlung mittels Bauteilaktivierung möglich.

## LÜFTUNG

- Badezimmer, WCs und Abstellräume mit Waschmaschinenanschlüssen verfügen über eine mechanische Entlüftung.
- Die Steuerung erfolgt über Hygrostat oder Nachlaufrelais.
- Tiefgarage: Natürliche Be- und Entlüftung über Lüftungsbauwerke im Norden des Grundstücks, sowie über die Tiefgarageneinfahrt.

## PVA

- Photovoltaikanlage am Flachdach zur Unterstützung des allgemeinen Stromverbrauchs.

## ENERGIEAUSWEIS

- Stiege 1 & 2  
fGEE 0,73 (A)  
HWB 31,9 kWh/m<sup>2</sup>a (B)
- Doppelhaus  
fGEE 0,64 (A+)  
HWB 32,5 kWh/m<sup>2</sup>a (B)



# TÜREN / SCHLIESSANLAGE

## HAUSEINGANGSTÜREN

- Aluminiumtüre mit Glasfüllung
- Drücker aus gebürstetem Edelstahl
- Einbruchsschutz mit RC2 (ehemals WK2)

## GARAGENEINFAHRTSTOR

- Elektrisch betriebenes Tor mit Gitterfüllung in den Torsegmenten
- 1 Handsender je PKW-Stellplatz
- 1 Schlüsselschalter beim Tor außen

## WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Doppelt gefalzte Drehtüre
- Durchgangslichte: 90/210 cm
- Einbruchsschutz mit RC2 (ehemals WK2)
- Feuerwiderstandsklasse EI230C
- Türdrücker/Knopf in Edelstahl matt
- Türspion
- Türschließer

## INNENTÜREN

- Holzumfassungszarge mit einfach gefälztem Türblatt
- Durchgangslichter 80/210
- Türblatt der Beanspruchungsklasse A, glatt, weiß (Holz-Röhrenspan)
- Oberfläche Laminat beschichtet
- Türbeschlag als Rosettengarnitur in Edelstahl

## SCHLIESSANLAGE

- Es wird im gesamten Haus ein zentrales Schließanlagen System installiert.
- Der Wohnungsschlüssel sperrt: Hauseingangstür, Allgemeinbereiche, Wohnungseingangstür, Kellerabteil und Briefkasten

# FENSTER / BESCHATTUNG

## DREH-KIPPFENSTER

- Kunststofffenster mit/ohne Aluminium-Deckschale außen
- 3-fach Isolierverglasung
- Flügelöffnung als Dreh-Kipp
- Fenstergriffe mit, im Erdgeschoß verschließbar

## DACHFLÄCHENFENSTER

- Kunststofffenster
- 3-fach Isolierverglasung

## TERRASSEN-/BALKONTÜREN

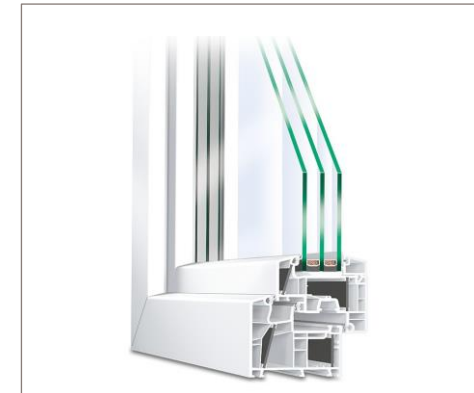
- Kunststoffprofil
- 3-fach Isolierverglasung
- im Erdgeschoß verschließbar

## FENSTERBANK

- Innenliegend: Holzwerkstoff, weiß beschichtet
- Außenliegend: Aluminiumblech

## SONNENSCHUTZ

- Raffstores bei Wohnungsfenstern, Terrassen- & Balkontüren (Unterputz, Aluminium)
- Elektrische Ansteuerung mit Fernbedienung
- Inkl. Windwächter
- Dachflächenfenster mit elektrischem Rollladen



# BODENBELÄGE UND WÄNDE

## WOHNKÜCHEN, ZIMMER, VORRAUM, GÄNGE

### Boden:

- verklebter Mehrschichtparkett in Eiche geölt
- Verlegung im ungeordneten Verband
- Sockelleisten: weiß matt

### Wände & Decken:

- gemalt mit Dispersionsfarbe weiß
- Nassabriebklasse 3
- Qualitätsangabe Q2

### Treppe in Maisonetten:

- Belag: wie Bodenbelag (Parkett)
- Geländer in Flachstahl lackiert

## BADEZIMMER, WC

### Boden:

- Fliesen 30x60 cm, Steinoptik beige

### Wände:

- Fliesen 30x60 cm, Steinoptik beige
- Fliesensockel an nicht-verfliesen Wänden
- Wand-Verfliesung im Bereich von Duschen und Badewannen auf eine Höhe von ca. 2,20m. Die restlichen Wände bekommen einen Fliesensockel.
- Wandspiegel im Badezimmer über dem Waschtisch ab ca. 1,20 m bis ca. 2,20 m Höhe
- Im WC wird die Rückwand und die Wand mit dem Handwaschbecken bis zur Höhe von ca. 1,20 m verfliesen, die restlichen Wände bekommen einen Fliesensockel



# SANITÄRGEGENSTÄNDE 1/2

## WC

- Tiefspül-Hänge WC, weiß  
zB LAUFEN Pro S
- Handwaschbecken  
zB LAUFEN Pro S ca. 48x28 cm
- Armatur Einhandmischer verchromt  
zB KLUDI Bozz



## BAD

- Waschtisch einfach/doppel, weiß  
zB LAUFEN Pro S 60/120x46,5 cm
- Armatur Einhandmischer verchromt  
z.B. KLUDI Bozz



## DUSCHE

- Duschtasse flach  
zB VILLEROY & BOCH
- Duschtrennwand:  
ESG bis Fliesenoberkante
- Armatur Thermostat Aufputz  
Brausestangenset mit Hand- & Kopfbrause  
verchromt  
zB KLUDI LOGO



# SANITÄRGEGENSTÄNDE 2/2

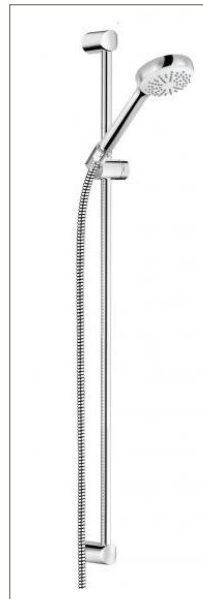
## BADEWANNE

- Kunststoffwanne, Mittelablauf, weiß  
zB DURAVIT D-Code 180x80 cm
- Armatur Einhandmischer Aufputz mit  
Brausestangenset, verchromt  
zB KLUDI Bozz bzw. KLUDI LOGO



## HANDTUCHHEIZKÖRPER

- Sprossenheizkörper weiß
- Beheizung über E-Patrone
- zB HSK Line 60x178 cm



## WASCHMASCHINENANSCHLUSS

- Im Abstellraum
- Doppelsteckdose für WM + Trockner





# TERRASSEN / BALKONE / GÄRTEN

## BODEN

- Betonplatten im Kiesbett, grau

## GELÄNDER

- Lochblech, weiß

## BALKONABTRENNUNGEN (OG und DG)

- Sichtschutz-Konstruktion aus Exteriorplatten

## EIGENGÄRTENABTRENNUNGEN

- Holzlattenzaun auf Formrohrkonstruktion als Sichtschutz im Terrassenbereich
- Maschendrahtzaun/ Doppelstabmattenzaun, Höhe ca. 1,20 m

## VORGÄRTEN

- Holzlattenzaun auf Formrohrkonstruktion als seitlicher Sichtschutz

## BEGRÜNUNG

- Die zugeordneten Gärten der Tops werden mit Unterbau und Substratschicht für Rasen ausgestattet und besamt.

## PERGOLA-KONSTRUKTION

- Formrohrkonstruktion mit vertikalen und horizontalen Holzprofilen entlang des Hofzugangs



# ELEKTROINSTALLATION 1/2

## ALLGEMEIN

- gemäß den Sicherheitsvorschriften ÖVE/ÖNORM 8001 hergestellt.
- E-Befund wird bei Übergabe ausgehändigt
- Weiters wird die Anlage mit einer Fundamenterdungsanlage gemäß ÖVE/ÖNORM E8014 und einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM E 62305 ausgestattet.

## INTERNETANSCHLUSS

- Leitung von A1 und/oder Magenta für Internet-, Telefondienst und TV zur Wohnung.
- Die Verkabelung und der Anschluss in der Wohnung erfolgt durch A1 bzw. Magenta beauftragt vom Kunden.
- Medienverteiler im Vorzimmer

## WOHNUNGSINSTALLATION

- Wohnungsverteiler im Vorzimmer
- gemäß Elektroplanung: Schalterprogramm, weiß, zB Berker S1 oder JUNG AS500
- Deckenauslässe mit Fassung E27 und Leuchtmittel

## Badezimmer und WC:

- LED Deckenspots, weiß
- Spiegelleuchte, waagrecht

## Balkon- und Terrassen:

- Außenleuchte, anthrazit, zB Bega
- Außensteckdose



# ELEKTROINSTALLATION 2/2

## ALLGEMEINE BEREICHE:

- Innenleuchte Stiegenhaus:  
LED Deckenleuchten, rund, weiß
- Außenleuchte Eingangsbereich:  
LED Lichtschiene bzw. LED Deckenleuchte,  
rund, schwarz
- Am Gehweg hofseitig:  
Beleuchtung mittels Pollerleuchten
- Sprechanlage:  
Innen & außen Audio-Gegensprechanlage mit  
Zutrittskontrolle und Funk-Schloss  
Gegen Aufpreis mit Videofunktion  
zB TCS
- Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen



# ALLGEMEINBEREICHE 1/2

## HAUSZUGANG

- Fußabstreifer bei Hauszugangstüre

## STIEGENHAUS

- Bodenbelag im Stiegenhaus:  
Fliesen 30 x 60 cm, Steinoptik grau
- Wand/Decke: gemalt, weiß
- Geländer/Brüstungen: Flachstahl lackiert
- Einseitiger Edelstahlhandlauf
- Lichtkuppeln im DG

## AUFZUG

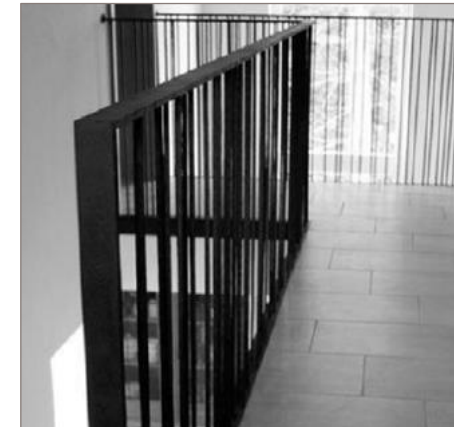
- 2 Aufzüge
- Barrierefreie Kabine 1,10m x 1,40 m
- Spiegel an Kabinenrückwand
- Bodenbelag gefliest

## BRIEFKASTENANLAGE

- 1 Postfach pro Wohneinheit
- Postempfangsboxen

## EINLAGERUNGSRÄUME

- im UG
- Trennwandsystem aus Holzprofilen mit  
Unterkonstruktion aus verzinktem Stahl
- Versperbar mit Profilzylinder  
(Wohnungsschlüssel)
- Steckdose



# ALLGEMEINBEREICHE 2/2

KINDERWAGEN- UND  
FAHRRADABSTELLRAUM im UG

MÜLLRAUM im EG

FASSADE

WDVS:

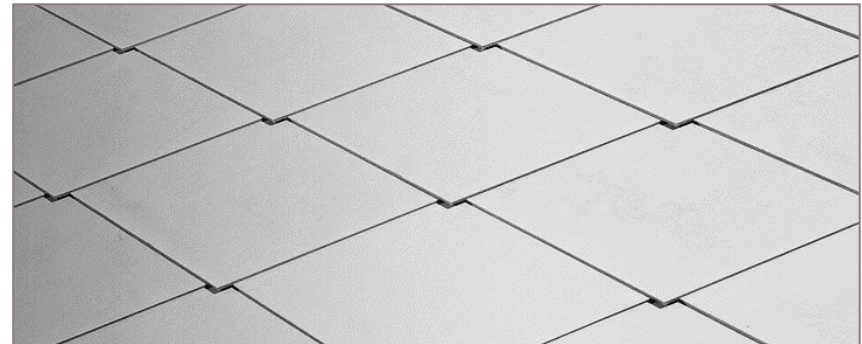
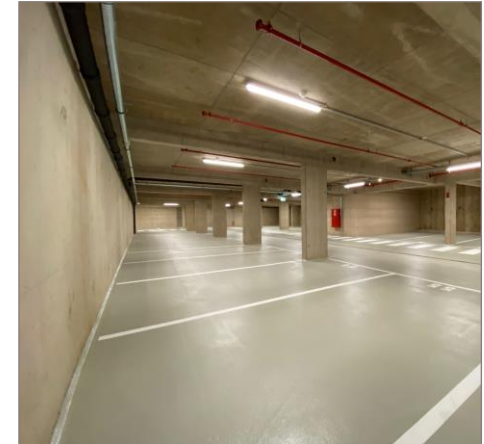
- Silikat-Dünnputz Reibstruktur
- unterschiedliche Farbgestaltung des Außenputzes zwischen Wohntrakt und Stiegenhaus/Balkonuntersichten

Dach- & Straßenfassade:

- Hinterlüftete Eternit-Fassade, hellgrau
- zB ETERNIT Wand- bzw. Dachraute

GARAGE

- 29 Stellplätze
- Optional mit E-Ladestation, max. Leistung 11 kW je Stellplatz, inkl. Lademanagement (gleichmäßige Leistungsverteilung bei Spitzenbelastung)
- Markierung & Nummerierung am Boden
- Belag: Epoxidharzbeschichtung, grau
- Wände/Decken: nicht gestrichen



# GEMEINSCHAFTSGARTEN

## LAUBENGANG im EG

- Betonsteinpflaster/Ortbetonplatten mit Besenstrich
- Laube/Rankgerüst in Stahlkonstruktion
- Bepflanzung

## GARTEN

- Durchwegung mit unterschiedlichen Belägen (Betonpflastersteine, wassergebundene Decken/Schotterweg)
- Abtrennung durch Zäune & Bestandsmauer
- Zugang zu Gehweg am Liesingbach  
Gartentor mit Zylinder
- Beleuchtung der Wege
- Spielplatz, Spielwiese
- Sitzgelegenheit



# ANMERKUNGEN

Der Verkäufer hält fest, dass die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Basis der erfolgten Entwurfsplanung erstellt wurde und sich auf das gesamte Bauvorhaben bezieht, sodass Abweichungen bei den einzelnen Wohnungen möglich sind. Er behält sich Änderungen in der Bauausführung, die sich aus der Baugenehmigung, Behörden- und Gesetzaufgaben, sonstigen Ereignissen aufgrund höherer Gewalt sowie technischen Erfordernissen ergeben, vor. Er wird jedoch nach Möglichkeit trachten, die ausgeschriebenen Qualitäten einzuhalten. Aus diesen Änderungen kann der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten.

Farbliche Abbildungen, Oberflächenbeschaffenheiten, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Deckblatt dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder sonstige Verkaufsbeihilfen sind vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt; diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise den textlichen Inhalt dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Verkaufsunterlagen, inkl. aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Preis nicht enthalten. Sollte seitens des Käufers ein anderes Konzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Verkäufers gerne berücksichtigt, soweit dieses technisch möglich ist, rechtzeitig beantragt wird, auf Kosten des Käufers erfolgt und nicht gegen behördliche Vorschriften verstößt. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen stellen keine Wertveränderung dar.

Ein Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur nach Rücksprache mit der Eigentümervertretung und in Begleitung einer von dieser befugten Person zulässig.