

# PROJEKTBE SCHREIBUNG WOHNEN



## 10., LAXENBURGER STR. 151 E

reLAX 151 E – Entspannt Wohnen | freifinanziertes Eigentum



Visualisierung © Office Le Nomade

<b>Anzahl</b>	38 Wohnungen 2 Büros 17 KFZ-Stellplätze
<b>Rechtsform</b>	freifinanziertes Eigentum
<b>Bauträger</b>	<b>Gemeinnützige Bauvereinigung</b> <b>»Wohnungseigentum«</b> Gesellschaft mit beschränkter Haftung Breitenfelder Gasse 3/4, 1080 Wien Tel. 01/403 94 16, info@wohnungseigentum.at
<b>Generalplanung</b>	<b>S+B Plan &amp; Bau GmbH</b> Löwengasse 47, 1030 Wien Tel. 01/713 06 500
<b>Teil-Generalunternehmer</b>	<b>Dyckerhoff &amp; Widmann Gesellschaft m.b.H.</b> Hietzinger Kai 131a, 1130 Wien Tel. 01/877 44 54



Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung.....3

reLAX 151 E – Entspannt Wohnen.....4

Gebäudeversorgung und Abfallentsorgung .....7

Mobilität .....8

Wohnungsausstattung .....8

Allgemeinbereiche.....14

Aufzug.....14

Allgemeines .....14

Sonderwünsche .....15

Hausverwaltung – Betreuung.....15

Änderungsvorbehalt.....15

Einrichtung.....16

Baustellenbegehungen.....16

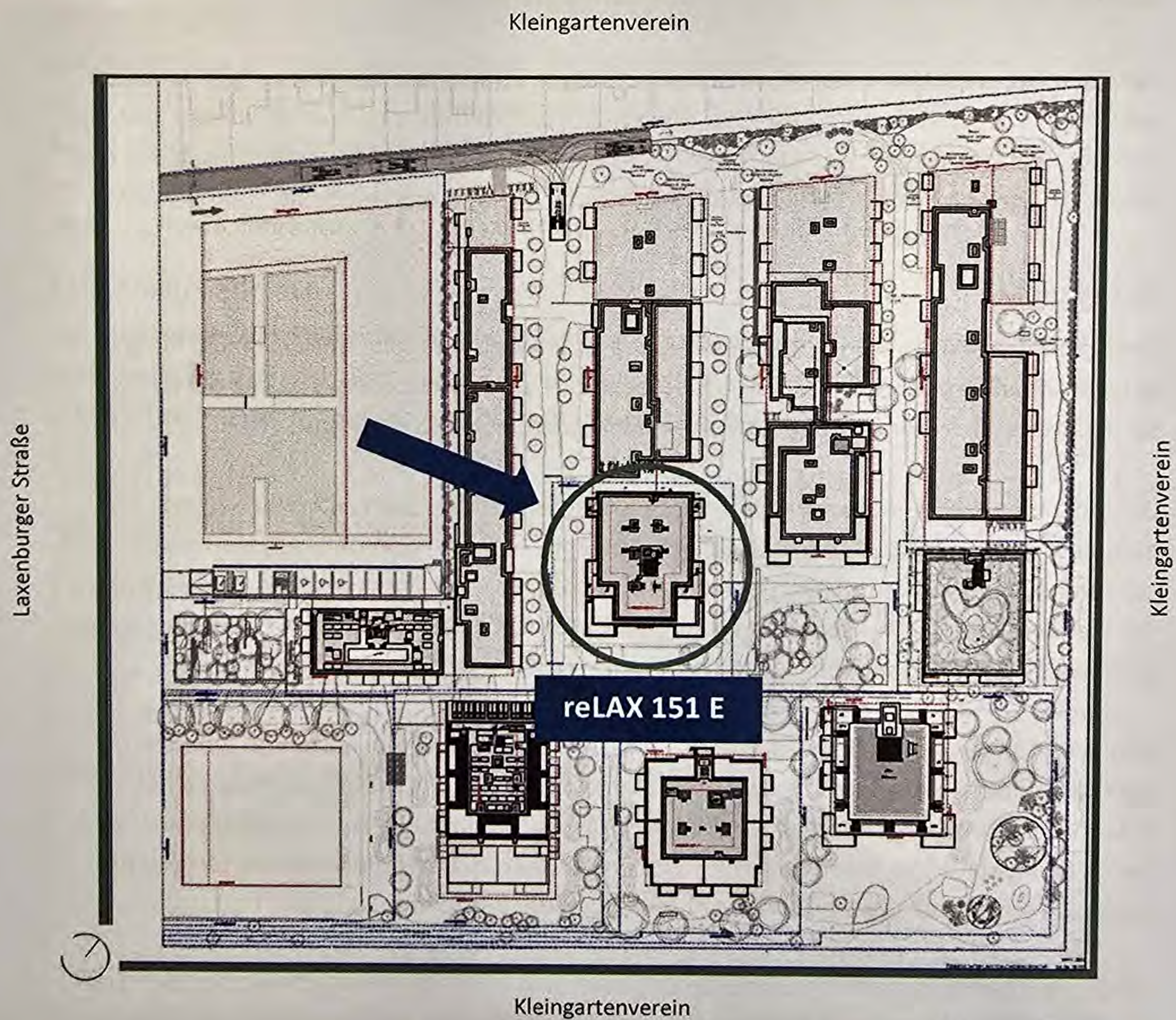


## Projektbeschreibung

Die Gemeinnützige Bauvereinigung »Wohnungseigentum« GmbH errichtet im 10. Wiener Gemeindebezirk in der Laxenburger Str. 151 E ein Wohnbauprojekt mit gesamt 38 freifinanzierten Eigentumswohnungen, zwei Büros und 17 Garagenplätzen.

Der Baubeginn fand im November 2021 statt.  
Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2023 geplant.

## Lageplan





## reLAX 151 E – Entspannt Wohnen

### Lage und Widmung

An der Laxenburger Straße in Wien Favoriten entsteht auf dem ehemaligen Areal der Firma Beiersdorf, mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U1 – Altes Landgut, zukünftig U2 – Wienerberg) und umgeben von Schrebergärten, ein neues Wohnquartier. Soziale Durchmischung wird durch ein Angebot an freifinanzierten, geförderten und SMART-Wohnungen sowie durch ergänzende Nutzungen an der Laxenburger Straße unterstützt.

Im Quartier entstehen gesamt rund 340 Wohnungen, ergänzt wird die Wohnnutzung im Quartier durch einen Nahversorger und einen Kindergarten.

Das Quartier grenzt im Westen an die Laxenburger Straße, auf der Nord-, Süd- und Ostseite ist es von Kleingärten umgeben. Die Baukörper staffeln sich von Nord nach Süd und von Ost nach West von zwei Geschoßen und geringer Dichte auf bis zu elf Geschoße und einer höheren Dichte an der zentralen Freiraumachse und am zentralen Quartiersplatz.

### Das Projekt

Das siebengeschossige Wohngebäude liegt an dem kleinen Platz, der durch die Fußgängerpromenade im Zentrum des Quartiers gebildet wird. Mit diesem Projekt entstehen 38 hochwertige freifinanzierte Eigentumswohnungen mit 50 bis 64 m<sup>2</sup>.

Die einzelnen Gebäudeebenen sind durch umlaufende Mauersimse in der Fassade klar ablesbar. Auskragende Balkon- und Dachelemente betonen ebenfalls die Horizontale und „erden“ das Gebäude optisch. Vor- und Rücksprünge in der Fassadenlinie, bodentiefe Fenster und Verschattungselemente an den Balkonbrüstungen verleihen dem Baukörper gleichzeitig Vielfalt und Tiefe. Die Architektursprache wirkt so zeitlos wie modern.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige, private Freiräume in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten. Darüber hinaus wird der bauplatzübergreifende gemeinschaftliche Grünraum mit Bäumen, kleinen Plätzen, Sitzmöbeln und verschiedenen Spielbereichen wertvollen Aufenthaltsraum im Freien bieten. Über die verbindende Promenade, die sich durch die Siedlung zieht, gelangen die Bewohner zu Ihrem Eingang.

17 liegenschaftseigene KFZ-Stellplätze befinden sich in der quartiersübergreifenden Tiefgarage, sodass der gesamte Freiraum an der Oberfläche (bis auf die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge) für die Bewohner komplett autofrei gehalten werden konnte. Zudem verfügt



das Projekt über eine gute öffentliche Anbindung, wobei auch die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes für das Gesamtareal geplant ist.

## Raumprogramm/Beschreibung

### Untergeschoß:

Die Einfahrt der bauplatzübergreifenden Garage liegt im Norden auf dem Grundstück des Nahversorgers, die Ausfahrt befindet sich im Süden auf den Grundstücken der S+B und C & P. Neben den 17 liegenschaftseigenen KFZ-Stellplätzen befinden sich im Untergeschoß die Einlagerungsräume für die Wohnungen und die Technikräume (Fernwärme, Elektro, Wasser).

### Wohnungen:

Insgesamt sind 38 Wohnungen geplant. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 50 bis 64 m<sup>2</sup>. Trotz des optimierten Raumangebotes stehen in jeder Wohnung ein vollwertiges Bad, sowie ein getrenntes WC und ein Abstellraum zur Verfügung. Platz für eine Waschmaschine befindet sich im Bad bzw. im Abstellraum. Alle Wohnungen verfügen über großzügige, private Freiräume in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

### Allgemeinräume:

Die Allgemeinräume befinden sich im Unter- bzw. Erdgeschoß. Der Kinderwagenabstellraum befindet sich im Untergeschoß, ein großzügiger Fahrradabstellraum ist im Erdgeschoß situiert. Ebenso im Erdgeschoß befindet sich der Müllraum.

### Dachflächen:

Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

### Energieeffizienz:

#### Wohnhaus

Energieeffizienz B (Heizwärmebedarf Standortklima ( $HWB_{REF,SK}$ ): 26,75kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor Standortklima ( $f_{GEE,SK}$ ): 0,761

Gem. Energieausweis Ausstellungsdatum 28.11.2018



## Mobilität

### KFZ-Stellplätze

Es stehen 17 Stellplätze im UG zur Verfügung. Bei Interesse besteht die Möglichkeit, einen Teil davon mit einer E-Ladestation ausstatten zu lassen.

## Wohnungsausstattung

### Wände

**Außenwände:** Die Außenwände sowie tragende Innenwände werden in Stahlbeton ausgeführt.

**Zwischenwände:** Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

**Generell:** Gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.

**Bad:** Fliesen ca. 30 x 60 cm.  
Verfliesung auf Zargenoberkante.

**WC:** Fliesen ca. 30 x 60 cm.  
Verfliesung auf 1,20 m.

### Decken

**Generell:** Gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.

### Böden

**Vorraum, Wohnküche, Zimmer:** Echtholz-Parkett, mind. 3,5 mm Echtholz-Nutzschicht.

**Bad, WC, Dusche:** Fliesen ca. 30 x 60 cm.

**Abstellraum:** Echtholz-Parkett, mind. 3,5 mm Echtholz-Nutzschicht  
bei Waschmaschinenanschluss im AR – Ausführung mit Fliesen.



## Fenster und Fenstertüren

- Ausführung:** Holz-Alu Fenster, Fensterkonstruktion aus Holz-Profilen mit Alu-Deckschale, 3-Scheiben-Isolierverglasung und auswechselbaren Dichtungsebenen.  
Holzoberfläche deckend weiß lackiert; Alu-Deckschale außen: pulverbeschichtet RAL 7016, Farbwahl erfolgte 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.
- Fensterbänke:** Außenfensterbank in Alu pulverbeschichtet RAL 7016, Innenfensterbank aus beidseitig melaminharz-beschichteten Spanplatten weiß oder Gleichwertiges.
- Feinbeschläge:** Griffolive Niro matt.
- Sonnenschutz:** EG: elektrisch bedienbare Außenrollläden,  
1.OG – 6.OG: elektrisch bedienbare Außenraffstore.

## Türen

- Wohnungseingangstüren:** Vollbautürblatt, Farbe lt. Farbkonzept, mit Zylinderschloss (Zentral-sperre).  
Einbruchshemmende Türen mit Widerstandsklasse 3 (RC3) und Klimakategorie C. Schutzbeschlag passend zu Schloss in Drücker/Knopf Ausführung.  
Namensschild mit Türspion in Edelstahl matt.  
Stahl-Umfassungszarge grundiert und deckend lackiert.
- Innentüren:** Türblatt - Röhrenspann, RAL 9016 deckend lackiert, mit Bundbart sperrbar bzw. bei WC und Bad mit Innenverriegelung und außenseitiger Not-entriegelung.  
Türblätter mit Unterschnitt (zur Gewährleistung Abluft) bzw. sofern erforderlich mit Zuluftgitter.  
Holz-Umfassungszarge mit Gummidichtung. Drücker in Edelstahl.
- Innentüren zu AR:** Schiebetür „in-der-Wand-laufend“ mit Zarge, versenkter Muschelgriff in Niro matt Optik, nicht sperrbar.
- Türen im Gang zu Einlagerungsräumen:** Vollbautürblatt, Innenlage Feuerschutzplatten, Ei2-30-C, mit Zylinderschloss.



### Freiflächen

- Balkone: Entwässerung über Gullys; Belag – Betonplatten grau 40 x 40 cm bis 50 x 50 cm.  
Ausführung von Sonnenschutz-Elementen, jeweils feststehend (in Geländerebene) bzw. manuell verschiebbar (innenseitig der Geländerebene).
- Terrassen EG: Belag – Betonplatten grau 40 x 40 cm bis 50 x 50 cm.
- Terrasse OG: Entwässerung über Gullys; Belag – Betonplatten grau 40 x 40 cm bis 50 x 50 cm.
- Geländer: Stabgeländer aus Flachstahl, feuerverzinkt.
- Eingengärten: Eingrenzung mittels Zaun, Höhe ca. 1 m.

### Kellerabteile

- Böden: Estrich versiegelt.
- Decke und Wände: Beton bzw. Wärmedämmung soweit erforderlich.
- Abteil-Trennwände: Stahltrennwandsystem.
- Türen: Wie Abteiltrennwände gerichtet für Vorhangschloss aus der Schließanlage und Nummerierung.
- Haustechnik: 1 x Schuko-Steckdose je Einlagerungsraum.  
Mechanische bzw. statische Zu- und Abluft bzw. laut behördlichen Vorgaben.  
Zum Teil sind Rohrleitungsführungen sowie Poterien im Kellerabteil möglich.

## Heizung und Kühlung

**Zählung:** Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels funkauslesbarem Kleinwärmehähler bzw. Hybridzählern (Heizung und Konditionierung über thermische Bauteilaktivierung) sowie funkauslesbaren Warm- und Kaltwasserzählern. Die Zähler für Wärme- und Kältegabe mittels thermischer Bauteilaktivierung befinden sich außerhalb der Wohnung bzw. die Warm- und Kaltwasserzähler im Wohnungsverband bzw. ebenfalls im Gangbereich. Die Kostenabrechnung erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wärmebereitstellungsunternehmen (Open Energy).

Abhängig von der Raumanordnung können auch mehrere Zähler pro Wohnung möglich werden.

**Heizung:** Die Beheizung erfolgt mittels Wärmeabgabe über thermische Bauteilaktivierung der Stahlbetondecken (in der Heizperiode; im Sommer Umschaltung auf Kühlbetrieb (Change-Over-System)). Die Erdgeschosswohnungen sind zusätzlich mit einer Fußbodentemperierung ausgestattet.

**Konditionierung:** Raumtemperatur-Konditionierung mittels Kälteabgabe über Stahlbetondecken (thermischer Bauteilaktivierung im Change-Over-System, d.h. mit saisonaler zur Verfügungstellung). Im Badezimmer Absperrmöglichkeit vorhanden.

**Kühlung:** Die DG-Wohnungen sind zusätzlich mit je einer Multisplit-Anlage zum Kühlen ausgestattet, je Wohnküche bzw. Zimmer ist ein Innengerät vorgesehen.

## Lüftung

**Bad/WC:** Unterputz-Einzelraumlüfter im Bad und WC.  
Bad: 2-stufiger Ventilator, 1. Stufe = Grundlüftung, 2. Stufe = Hochschalten auf Volllüftung über Hygrostat.  
WC: 1-stufiger Ventilator, Lüfter in Kombination mit Lichtschalter (mit Nachlaufrelais).

**Küchen/Wohnküchen:** In den Wohnküchen ist nur ein Anschluss mittels Umluftdunstabzugshaube möglich.

**Zuluftelement:** Luftnachströmung über Zuluftelemente (bedarfs- und feuchtegesteuerter Zwangslüfter – ein Stück pro Wohnung).



## Allgemeinbereiche

- Kinder- und Jugendspielplatz: Situiert am Nachbarbauplatz.
- Kinderwagenraum: Situiert im Untergeschoß (Eingangsnähe).
- Fahrradabstellraum: Situiert im Erdgeschoß.
- Tiefgarage: Situierung im UG, von der Tiefgarage gelangt man bequem und barrierefrei mit dem Lift in das jeweilige Stockwerk. Die Steuerung des Garagentores erfolgt über einen Schlüsselschalter bzw. Handsender.
- Müllraum: Der Müllraum ist für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet. Situiert im EG.  
Der Raum wird für die Gebäudereinigung mit einem Wasseranschluss ausgestattet.

## Aufzug

Der Aufzug für 8 Personen ist 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 Spachtelungs-Unebenheiten und dergleichen sind nicht als Mangel anzusehen. Farbabweichungen zwischen Ausstattungsmuster und Ausführung stellen ebenfalls keine Mängel dar.

**Decken dürfen nur im Umkreis von 20 cm der Lichtauslässe angebohrt werden. Die Tiefe der Bohrung darf max. 3,0 cm betragen.**

Sichtschutz an Balkonen, Terrassen, Gartenzäunen: Produkt muss von der Hausverwaltung freigegeben werden.

Nähere Informationen befinden sich in der Übergabemappe, welche im Zuge der Wohnungsübergabe an die Eigentümer überreicht wird.



## Sonderwünsche

Sonderwünsche sind, sofern diese der Baufortschritt noch erlaubt, bei geringfügigen baulichen Änderungen innerhalb der Wohnung, sowie bei Elektro- und Sanitärinstallationen und Verfließung möglich. Diese müssen zeitgerecht der Verkäuferin bekannt gegeben werden.

Diese sind schriftlich zu beantragen beim Vertrieb bzw. bei der Bauaufsicht der Verkäuferin. Die Abwicklung muss aus Haftungsgründen immer über den mit der Baudurchführung beauftragten Generalunternehmer erfolgen.

Die von Ihnen beauftragten Sonderausstattungen oder sonstige Änderungen der bauseits vorgesehenen Ausführung der Wohnung sowie in dessen Zuge erforderlichen behördlichen Auflagen gehen ausschließlich zu Ihren Lasten/Kosten; ebenso alle mit der Ausführung der Sonderwünsche verbundenen Risiken. Für Sonderwünsche übernehmen wir weder Ihnen, noch den beauftragten Firmen gegenüber irgendwelche Verpflichtungen.

Weiters dürfen auf Grund von Sonderwünschen keine Bauverzögerungen eintreten; die Kosten für eventuelle Planänderungen sowie Topographieänderung sind zusätzlich mit dem Architekten (über GU) zu verrechnen.

Bauausstattungen bzw. Ausführungen, die infolge Ihrer Sonderwünsche entfallen, bedingen keine Verminderung der Kosten Ihrer Wohnung. Für entfallende Ausstattungen bzw. Ausführungen können Vergütungen geleistet werden.

## Hausverwaltung – Betreuung

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

Nachdem sich einige Verwaltungsaufgaben auch auf gemeinsame Gebäudeteile des Baufelds erstrecken, behält sich die Gemeinnützige Bauvereinigung »Wohnungseigentum« das Recht vor, diese Teile an eine baufeldübergreifende Hausverwaltung zu vergeben.

## 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 Kaufverträgen 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.

## 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 Kaufvertrag 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.