

Marina

ERFÜLLTER LEBEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

RETAIL 2

Wehlistraße 291, 1020 Wien

Objektnummer: 70004

Stand: 14.10.2022

Ein Projekt der

BUWOG



IES Immobilien-
Projektentwicklung GmbH

INHALT

Wehlstraße
291

Projektdaten	5
Allgemeine Beschreibung	6
Retail 2	7
1 Konstruktion	8
1.1 Fassaden, Portale und Fenster	8
1.2 Außentüren	8
1.3 Wände, Decken und Boden	8
1.4 Heizung Warmwasserbereitung und Kaltwasseranschluss	9
1.5 Elektro - Installation	9
1.6 Telekommunikation / Internet	10
1.7 Brandschutz	10
1.8 Schließanlage	10
1.9 Aufschriften und Beschilderungen	10
1.10 Umbau	10
Allgemeine Hinweise	11

HIGH-RISE

Geschoß	Wohnungen
41	Dachterrasse
40	6 Wohnungen
39	
38	10 Wohnungen
37	13 Wohnungen
36	10 Wohnungen
35	13 Wohnungen
34	9 Wohnungen
33	9 Wohnungen
32	10 Wohnungen
31	11 Wohnungen
30	12 Wohnungen
29	12 Wohnungen
28	12 Wohnungen
27	13 Wohnungen
26	13 Wohnungen
25	13 Wohnungen
24	13 Wohnungen
23	13 Wohnungen
22	13 Wohnungen
21	Technik
20	13 Wohnungen
19	13 Wohnungen
18	13 Wohnungen
17	13 Wohnungen
16	13 Wohnungen
15	13 Wohnungen
14	13 Wohnungen
13	13 Wohnungen
12	13 Wohnungen
11	13 Wohnungen
10	14 Wohnungen
9	13 Wohnungen
8	14 Wohnungen
7	12 Wohnungen
6	12 Wohnungen
5	12 Wohnungen
4	12 Wohnungen
3	Fitness
2	Fitness, Kindergarten
1	Fitness, Kindergarten
0	Geschäftsfläche / Trafik
-1	Keller
-2	
-3	

Marina
Penthouse

Marina Superior

Marina Premium

Marina Style

Gewerbe

LOW-RISE

Geschoß	Wohnungen
11	Kinder- und Jugendspielfeld
10	8 Wohnungen
9	8 Wohnungen
8	8 Wohnungen
7	7 Wohnungen
6	9 Wohnungen
5	19 Wohnungen
4	19 Wohnungen
3	9 Wohnungen
2	10 gewerbliche Apartments
1	Restaurant / Multifunktionsfläche
0	Lebensmitteleinzelhandel
-1	Garage
-2	
-3	

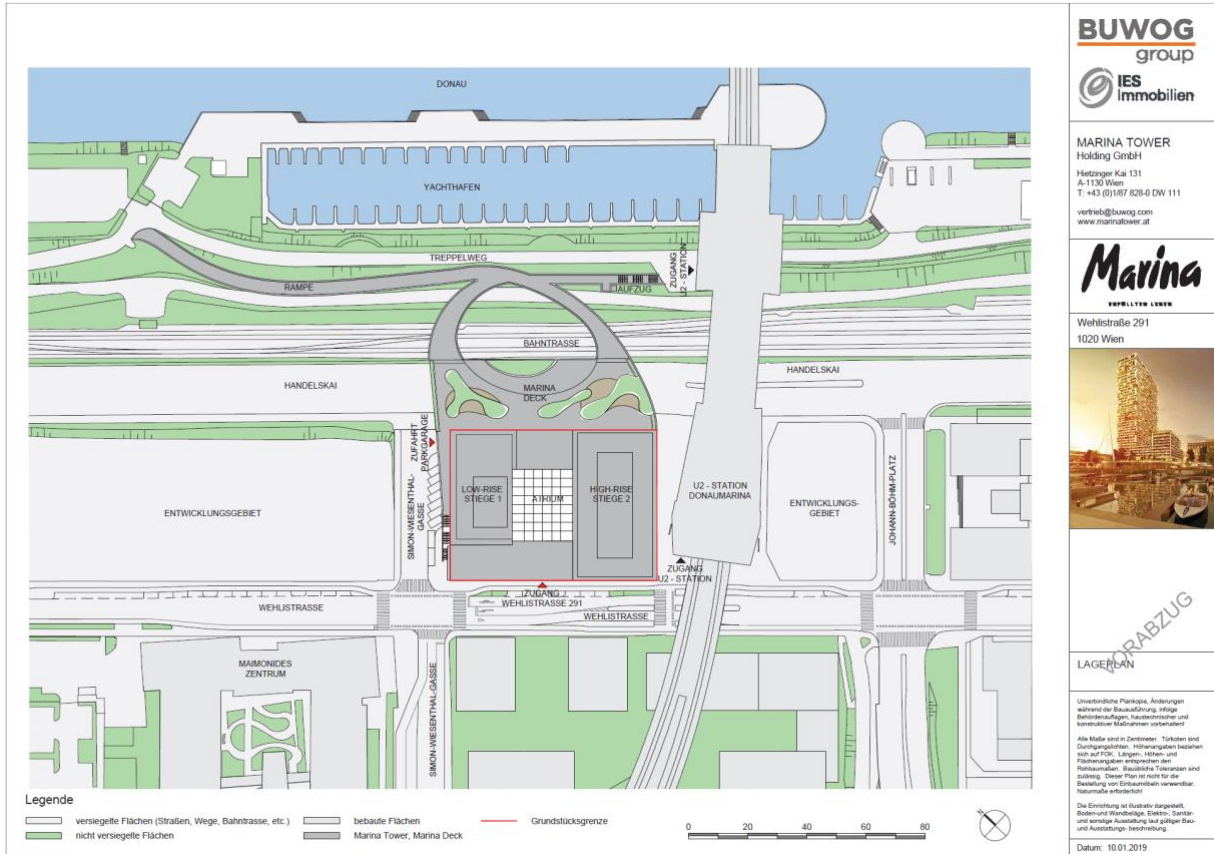
Marina Style

Gewerbe

Dachterrasse

„Low-Rise“ insgesamt:
87 freifinanzierte Eigentumswohnungen

„High-Rise“ insgesamt:
424 freifinanzierte Eigentumswohnungen



PROJEKTDATEN

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Ort: 1020 Wien
 Straße: Wehlistraße
 Orientierungsnummer (ONr.): 291
 Identadresse: Handelskai 346
 Gst.Nr.: 2159/6
 Einlagezahl: 4295
 Katastralgemeinde: 01657 Leopoldstadt
 Grundstücksfläche: ca. 3.569m² (nach Eintragung der Teilung im Grundbuch)

ANZAHL UND AUSSTATTUNGSLINIE DER WOHN EINHEITEN

Geschoß	Anzahl	Ausstattungslinie	ONr.	
3. Untergeschoß bis 1. Untergeschoß (3. UG-1. UG)	95 KFZ + 44 Motorrad	Garage	291	freifinanziertes Eigentum
Erdgeschoß bis 3. Obergeschoß (EG-3. OG)	7	Geschäftslokale	291	Gewerbe
2. Obergeschoß (2. OG)	„Low-Rise“: 10	Micro Apartments	291	Gewerbe
3. Obergeschoß bis 11. Obergeschoß (3. OG-11. OG)	„Low-Rise“: 87 „High-Rise“: 102	Wohnungen Marina Style	291	freifinanziertes Eigentum
12. Obergeschoß bis 20. Obergeschoß (12. OG-20. OG) und 22. Obergeschoß bis 29. Obergeschoß (22.OG-29.OG)	219	Wohnungen Marina Premium	291	freifinanziertes Eigentum
30. Obergeschoß bis 38. Obergeschoß (30.OG-38.OG)	97	Wohnungen Marina Superior	291	freifinanziertes Eigentum
39. Obergeschoß bis 41. Obergeschoss (39.OG - 41.OG)	6	Wohnungen Marina Penthouse Dachterrassen Penthouse	291	freifinanziertes Eigentum

Wohnnutzfläche gesamt rund 40.474 m² inkl. Loggien (ohne Balkone, Terrassen und Eigengärten) und rund 4.507 m² Gewerbefläche.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die MARINA TOWER Holding GmbH errichtet als Bauträger auf der o.a. Liegenschaft eine gemischt genutzte Immobilie (der „Marina Tower“). Die aktuelle Planung des Marina Tower sieht eine verwertbare Nett Nutzfläche von rund 47.280 m² vor. Davon sind rund 5.000 m² Nett Nutzfläche Gewerbeflächen und rund 42.800 m² Nett Nutzflächen Wohnflächen (inklusive gewichteter Flächen für Balkone und Loggien). Die Wohnflächen werden in zwei Türmen mit 140 Meter und 40 Meter Höhe errichtet, und werden diese mehr als 1.000 Bewohner ein neues Zuhause geben. Die gewerblichen Flächen werden im Erdgeschoss und in den 1.,2. und 3. Obergeschoss errichtet.

Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar neben der U-Bahnstation Donaumarina. Die gewerblichen Flächen werden separate Eingänge von der Straße, beziehungsweise von dem im 1. OG befindlichen Marina Deck haben, welches mittels einer Stiege von der Straße begehbar sein wird.

Die im nachfolgenden angeführten Qualitäten betreffen ausschließlich die für eine gewerbliche Nutzung bestimmten Bereiche des Marina Towers (Low Rise und High Rise), nicht jedoch sämtliche allgemein Bereiche und die Wohnungen. Die Anzahl und Größe der erforderlichen Nebenräume ergeben sich aus den Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung und sind im Einzelfall für jede konkrete Nutzung individuell planlich abzustimmen.

RETAIL 2

Errichtung eines Geschäftslokal Top 2/1 im Erdgeschoss.

Der Zugang zum Geschäftslokal erfolgt über die Wehlistraße. Der so entstehende, gesicherte Vorplatzbereich dient als Schutzzone zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Anlieferungen, ausschließlich für den Betrieb der Geschäftsfläche, erfolgen über den Zugang Wehlistraße.

Die Müllentsorgung erfolgt über den zentralen Müllraum im 1.UG.

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Untertischspeicher, dieser ist vom Betreiber zu erstellen. Die Heizung erfolgt mittels Fancoils welche ebenfalls vom Betreiber auszubauen sind. Der Bezug von Heizenergie, Wasser und Strom wird über einen, zwischen Verbraucher und Lieferant direkt abgeschlossenen Vertrag, geregelt. Die einzelnen Zähler werden vom Vermieter geliefert.

Seitens MARINA TOWER Holding GmbH wird das Geschäftslokal Top 2/1 im Edelrohbau übergeben, ohne Beleuchtungskörper und Möblierungen.

Die einzelnen Räume und Flächen sind dem Verkaufsplan und der zugehörigen Topografie zu entnehmen.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 KONSTRUKTION

1.1 FASSADEN, PORTALE UND FENSTER

Fassaden Retail 2 EG: Pfosten-Riegelkonstruktion aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, pulverbeschichtet Farbe nach Architektenkonzept, Anforderungen an die Glasfüllungen lt. OIB Richtlinie 4 Schalldämmwert und U-Wert lt. bauphysikalischem Erfordernis.

Eingangsportale als automatische Schiebetür 125/220, in der Pfosten/Riegelkonstruktion. Restliche Portalfront als Fixverglasung mit Oberlichtfenster.

- Öffnbare Flügel erst ab 300cm Höhe, darunter Fixverglasung VSG, Beschlag mit zurück gebogenem Ende, Alu eloxiert

Farbe und Oberfläche nach Gestaltungskonzept Architekt.

1.2 AUSSENTÜRE

- Schiebetürkonstruktion mit Fluchtwegsfunktion und Isolierverglasung mit ESG.
- Farbe innen und außen nach Wahl des Architekt.
- Zarge in RAL-Farbe lt Architekt

1.3 WÄNDE, DECKEN UND BODEN

1.3.1 WÄNDE

Außenwände: Pfosten-Riegelfassade bzw. Stahlbeton mit hinterlüfteter Fassade.

Trennwände zwischen Bestandsflächen (Mietbereichstrennwände): GK-Wände in EI90 Ausführung, 22cm stark, Schalldämmmaß 69dB (W20) einbautenfrei.

Installationen müssen in Vorsatzschalen geführt werden.

Wände in Rohbauzustand. Wo technisch notwendig werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall, Glas oder in der Fliesenoberfläche eingebaut.

1.3.2 DECKEN

Decken in Rohbauzustand. Wo technisch notwendig werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall, Glas oder in der Fliesenoberfläche eingebaut.

1.3.3 BODEN

Die Fläche wird als Rohbau übergeben. Kein Estrich ausgeführt, lediglich Rohbetondecke.

1.4 HEIZUNG, WARMWASSERBEREITUNG UND KALTWASSERANLAGE

Zur Beheizung wird seitens des Bauträgers eine Anschlussmöglichkeit zur Verfügung gestellt, welche an die zentrale Wärmeerzeugung samt Wärmemengenzähler angeschlossen wird. Für das Geschäftslokal hat der Ausbau innerhalb der Nutzungseinheit über den Betreiber zu erfolgen.

- Fernwärmezentralheizung, Wärmelieferung durch die Wien Energie.(Contracting)
- Verbrauchsmessung mittels Durchflußmengenähler (Funkablesung) für Heizung + Kälte, Wasser.
- Berechnungsgrundlagen Heizung / Raumtemperatur:

Geschäftsraum:	+ 20°C
Garderobe, Mehrzweckräume:	+ 20°C
Nebenbeschäftigungsräume:	+ 20°C
WC, etc:	+ 20°C
- Legionellen: die Trinkwasserversorgungsanlage ist so ausgeführt, dass die Betriebs- und Hygienesicherheit gewährleistet ist. Die Wasseraufbereitung erfolgt lt. Önorm H5195.

1.4.1 LÜFTUNG

Die mechanische Be- und Entlüftung erfolgt über eine Teilklimaanlage. Die konditionierte Zuluft (geheizt / gekühlt) wird in einem Schacht zu einem Übergabepunkt geführt. Der Bauträger stellt einen 2,3-fachen Luftwechsel für das Geschäftslokal zur Verfügung. Die Verteilung der Zu- und Abluft sowie die Installation müssen vom Betreiber hergestellt werden. Bei der Lüftungsanlage handelt es sich um eine zentrale Lüftungsanlage, somit darf geruchsbehaftete Luft nicht eingeführt werden. Weiters ist in dem Geschäftslokal eine Kühlmöglichkeit mit einer Mindestkühlleistung von 50W/m² geplant.

1.5 ELEKTRO - INSTALLATION

Der Bauträger errichtet die Stromversorgung und Zuleitung.

Der Anschlusswert liegt standardmäßig bei 20kW.

Die vom Betreiber herzustellenden Anlagen wie Heizung, Lüftung und Kühlung etc. werden, wenn erforderlich, separat durch den Betreiber elektrisch angeschlossen.

- Die Beleuchtung ist vom Betreiber zu errichten.

Zusätzlich verlegt der Bauträger alle weiteren zum Betrieb erforderlichen Zuleitungen wie z.B. Telefonzuleitung, Modemzuleitung etc. bis zum Übergabepunkt im Geschäftslokal.

- Die Zählung erfolgt zentral im Zählerraum im UG1. Die Zähler sind vom Betreiber anzumelden, die dafür anfallende Anschlussgebühr ist vom Betreiber zu tragen.

Werbeanlage Fassade:

Betreiberseitig zu installieren.

1.6 TELEKOMMUNIKATION / INTERNET

- UPC und A1 Festnetz über Ansteckmöglichkeit lt. Plan

1.7 BRANDSCHUTZ

Im Bereich des Haupteingangs ist eine gesicherte Aufbewahrungsmöglichkeit für die Brandschutz- und Fluchtwegspläne vorgesehen.

Bei der Sprinkleranlage handelt es sich um einen Basisschutz für die derzeitige Grundrisskonfiguration. Daher sind die Sprinkler, bei jeglichem Umbau (erstellen von Trennwänden, abgehängten Decken, Zwischengeschossen usw.) anzupassen.

1.8 SCHLIESSANLAGE

Gesperrte Zentralschließanlage mit Sicherungskarte; Fenster-Sperroliven und Möbel sind in die zentrale Schließanlage nicht integriert.

Zylinder mit Aufbohr-, Abtast-, Zieh-, Abreiß- und Schlüsselmanipulationsschutz, Pickingschutz, Ausführung als BSZ; beidseitig schließbarer Doppelzylinder, geeignet für komplexe Schließanlagen, in das Schließsystem der Wohnhausanlage integriert.

Übergabe: 5 Schlüssel für Hauptzugangstüren (Außentüren), 3 x Hauptschlüssel, 1 x Sicherungskarte.

1.9 AUFSCHRIFTEN UND BESCHILDERUNGEN

Die Werbebeschilderung erfolgt über den Betreiber, gestaltungswirksame Maßnahmen (auf Fassaden gemäß den Plänen über das Werbekonzept) nur in Abstimmung mit Bauträger und MA19.

Aufschriften und Beschilderungen sind im Ausstattungs-/Leistungsumfang des Bauträgers nicht enthalten.

1.10 UMBAU

Sämtliche Umbauten dürfen nur in Abstimmung mit der Hausverwaltung, einem Brandschutzbeauftragten, einem Fachplaner und Fachfirmen erfolgen.

ALLGEMEINE HINWEISE

Änderungen/Abweichungen

Gegenstände in den Allgemeinbereichen wie z.B. Spielgeräte, Fitnessgeräte, Sitzgelegenheiten, Ladestationen, Hochbeete und Bepflanzungen wie z.B. Bäume, wenn im Verwertungsplan vorhanden, sind schematisch dargestellt. Diese können sich in Lage, Größe, Anzahl und Ausrichtung im Zuge der Ausführung noch ändern.

- Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen für den eigentlichen Vertragsgegenstand (und erfolgten Festlegungen der Gesamtanlage vor.
- Fluchtpläne lt. DIN EN ISO 7010 sind vom Betreiber der Gewärbefläche zur Verfügung zu stellen.