



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## für das Wohnhaus

### 1170, Ottakringer Straße 26 und Veronikagasse 31

Stand: 06.03.2025



Visuelle Darstellung: Aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken, Poterien oder Schächte nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen vorbehalten.

# **Vertragsleistung**

## **Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet**

- ✦ die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion),
- ✦ die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag,
- ✦ die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung,
- ✦ die Herstellung der Wasserleitungen,
- ✦ sowie Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände laut 4.3.1.,
- ✦ die Herstellung der Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Einreichstatik, der Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

## **1.1 Versorgung und Entsorgung**

### **1.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

### **1.1.2 Wärmeversorgung**

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im KG mittels Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

### **1.1.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Zähler befinden sich im Technikraum im KG.

Zusätzlich werden auf den Dächern der jeweiligen Stiegen PV Module entsprechend der gesetzlichen und bauphysikalischen Bestimmungen montiert.

### **1.1.4 Telefonanschluss Festnetz**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Vorspann vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

### **1.1.5 Telekabel/Internet**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Vorspann vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

### **1.1.6 Abwasser**

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

Es ist sind Hebeanlagen für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

### **1.1.7 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im EG situiert sind.

## **1.2 Allgemeines**

### **1.2.1 Schließsystem**

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem ausgestattet. Schlüssel können bei der Hausverwaltung nachbestellt werden. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraumbtür, den Jugendspielraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, sowie die Wohnungseingangstür. Bei Erwerb eines Kellerabteils, sperrt dieser auch das Kellerabteil.

Bei Erwerb eines KFZ-Abstellplatzes wird zusätzlich 1 Stück Handfunksender übergeben bzw. sperrt auch der oben genannte Schlüssel.

### **1.2.2 Kellerabteil**

Das Kellerabteil verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

## **2. Technische Ausführung**

**Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!**

### **2.1 Wände**

#### **2.1.1 Außenwände**

Die Außenwände werden aus Betonfertigteile oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Wandinnen-seite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

#### **2.1.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände**

Die tragenden Wände zum Gang werden aus Betonfertigteile oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei bauphysikalischem Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

#### **2.1.3 Rauntrennwände**

Die statisch nicht tragenden Rauntrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

#### **2.1.4 Kellertabteil-Trennwände**

Die Kellerabteiltrennwände werden als Holztrennwandsystem ausgeführt.

## **2.2 Decken**

Sämtliche Decken werden als Elementdecken oder Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50 m hergestellt. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe durch abgehängte Decken, Unterzüge oder Poterien unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über KG an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht. In den Nebenräumen (Bad und WC) ist eine abgehängte Decke vorgesehen.

## **2.3 Dach**

Der Dachaufbau wird laut, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.1 Terrassen / Balkone**

Bei Terrassen über einem beheiztem Wohnraum wird der Aufbau laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.2 Schlosserarbeiten**

Die Terrassen-, und Balkongeländer werden aus Stahlprofilen hergestellt und lackiert oder pulverbeschichtet.

## **2.4 Aufzug**

Im Objekt wird ein Personenaufzug für ca. 8 Personen errichtet.

## **3. Innenausbau**

### **3.1 Türen**

#### **3.1.1 Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Stahlumfassungszarge, Türblatt: mind. EI<sub>2</sub> 30, WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Langschild, Türspion und Türnummer.

#### **3.1.2 Innentüren und Zargen**

Die Innentüren werden als Metallzargen weiß, Türblatt weiß und mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt.

### **3.2 Fenster**

#### **3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren**

Kunststoff-Alu Fenster mit 2- oder 3- fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, Beschlag Edelstahl matt.

Die Schrägfenster bzw. Dachflächenfenster werden in Kunststoff-Alu ausgeführt. Die Dachschrägfenster mit Türgriffen unter 2,00m sind manuell bedienbar, über 2,00m elektrisch bedienbar.

Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores. Im Erdgeschoss und an den Dachflächenfenstern kommen elektrisch bedienbare Rollläden zum Einsatz.

### **3.3 Fußbodenaufbau und -beläge**

Auf der Rohdecke mit Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit einer W3 oder W4 Abdichtung, je nach Erfordernis, abgedichtet.

#### **3.3.1 Parkett**

Parkett mit Echtholznutzschicht geklebt und für Fußbodenheizung geeignet.

### **3.3.2 Fliesen**

Keramischer Plattenbelag gleiche Farbe wie Wandfliesen

## **3.4 Wandbeläge**

### **3.4.1 Fliesenbeläge**

Keramischer Fliesenbelag, gleiche Farbe wie Bodenfliesen

**Verfliesung BAD:** Im Bereich der Dusche/Badewanne: Verfliesung bis zur Deckenunterkante; im Bereich des Waschbeckens: Verfliesung bis ca. 1,20 Höhe. Darüber wird ein Spiegel in Fliesenebene eingelassen. Über dem Spiegel ist ein Lichtauslass. Der Rest erhält einen Fliesensockel.

**Verfliesung WC:** Die Toilettenrückwand wird auf 1,20 m Höhe verflieset, der Rest erhält einen Fliesensockel.

### **3.4.2 Wohnungswände**

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

## **3.5 Wohnungsinnenstiege**

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton oder Stahlkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

## **4. Haustechnik**

Die Anmeldung von Kabel-TV, Internet, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

### **4.1 Elektroinstallationen**

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterraumrahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

#### **4.1.1 Wohnungsverteiler**

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

### **4.2 Heizungsinstallationen**

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zählrichtung.

#### **4.2.1 Fußbodenheizung**

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Ab 3 Zimmer sind zusätzlich die Zimmer mit Einzelraumregelungen ausgeführt. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner.

#### **4.2.2 Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im KG.

## 4.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. untenstehender Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

### 4.3.1 Sanitärausstattung

#### **WC**

- ✦ Tiefspül WC
- ✦ Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- ✦ Handwaschbecken

#### **Bad**

- ✦ Bei Duschen: bodeneben verflieste Dusche mit Duschrinne als Bodenablaufrinne, Duschesystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- ✦ Bei Wanne: Einbauwanne aus Sanitäracryl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- ✦ Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

#### **Allgemein**

- ✦ 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Kemperventil (=Wasseranschluss) pro Garten / Balkon / Dachterrasse

## **4.4 Lüftung**

### **4.4.1 WC, Bad**

Im WC wird ein UP-Lüfter mit Nachlaufrelais hergestellt.

Im Bad wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

### **4.4.2 Küche**

Es werden keine Küchen ausgeführt, die Anschlüsse werden lt. Verkaufsplan vorbereitet.

### **4.4.3 Kühlung**

In den Dachgeschoßwohnungen sind Klimaanlage vorgesehen.

### **4.4.4 dezentrale Komfortlüftung**

Die Ausführung einer dezentralen Komfortlüftung erfolgt im 1. und 2. DG sowie teilweise in den übrigen Geschoßen nach Erfordernis und Auslegung der Bauphysik und OIB-Richtlinie.

## **5. Sonstiges**

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, mündliche Absprachen und/oder Skizzen nicht.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

*Die technische Ausführung, Grundriss sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt.*

*Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.*

*Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.*