



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Wohnhaus

1160 Wien, Herbststraße 6-10

Stand: 17.10.2025



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 Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Weiters ist vorgesehen das Projekt durch die ÖGNI gemäß DGNB zu zertifizieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Zertifizierung für die zum Übergabezeitpunkt bestehenden Ausstattungsmerkmalen und den baulichen Zustand gilt. Jedwede Änderung an der Substanz, der technischen Ausstattung in der Wohnung bzw. im Gebäude etc. kann Einfluss auf die Zertifizierung haben, sofern diese reevaluiert wird.

1. Versorgung und Entsorgung

2.1 Versorgung

2.1.1 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.

2.1.2 Wärmeversorgung

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im UG 1 mittels Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

2.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“, sowie die PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes. Die Zähler befinden sich im Technikraum im UG 1.

2.1.4 Telefonanschluss Festnetz

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

2.1.5 Telekabel/Internet

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

2.2 Entsorgung

1.2.1 Abwasser

Die Entsorgung sämtlicher Schmutzwasser erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien. Falls erforderlich wird eine Hebeanlage errichtet.

1.2.2 Müllentsorgung

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

1.3 Allgemeines

1.3.1 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 Müllraumtür, das Garagentor, Gemeinschaftsraum, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Einlagerungsraum und die Wohnungseingangstür.

Bei Erwerb eines KFZ Abstellplatzes wird zusätzlich ein Handfunksender übergeben.

1.3.2 Außensprechstelle

Gegensprechanlage bei der Hauseingangstüre mit Videofunktion, die mit den einzelnen Wohnungen verbunden ist.

1.3.3 Erschließung der Wohnungen

Erfolgt über innenliegende Stiegenhäuser, Innengänge, sowie hofseitig über den gemeinschaftlichen Innenhof.

1.3.4 Einlagerungsraum

Jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum, welcher sich im UG 1 befindet. Der Einlagerungsraum verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

1.3.5 Fahrrad- und Kinderwagenräume

Allen BewohnerInnen stehen Fahrradstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen zur Verfügung.

1.3.6 Kleinkinderspielplatz

Auf der Liegenschaft befinden sich ein Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit.

1.3.7 Gemeinschaftsraum

Allen BewohnerInnen steht ein Gemeinschaftsraum mit Mobiliar sowie einer Toilette zur Verfügung.

1.3.8 Begrünter Innenhof

Allen BewohnerInnen steht im EG ein begrünter, großzügiger Innenhof zur Verfügung.

1.3.9 PKW-Stellplätze

Tiefgarage mit einer mechanischen Lüftung und CO-Warnanlage, PKW Stellplätze (tlw. als Parkpaletten).

2. Technische Ausführung

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

2.1 Tragkonstruktion

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bürogebäude aus dem Jahre 1972, das in einer Stahlbeton Skelettbauweise errichtet wurde. Die Tragstruktur besteht dementsprechend aus Stahlbetonstützen und Stahlbetondecken. Die Außenwände mit Ausnahme der Feuermauern an den Grundstücksgrenzen und die meisten Innenwände sind nicht tragend. Die Tragstruktur wird im Zuge des Umbaues in ein Wohngebäude durch Stahlträger und Stahlbetonstützen inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik verstärkt. Die beiden Dachgeschosse werden mit einer tragenden Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

2.2 Wände

2.2.1 Außenwände

Tragende Außenwände entlang der Feuermauern sind in den Geschossen EG bis 4.OG wärmegeämmte Stahlbetonwände, im 1.Dachgeschoß wärmegeämmte Ziegelwände.

Die nicht tragenden Außenwände sind als wärmegeämmte Leichtbauwände hergestellt. Die Wände entsprechen hinsichtlich Wärme, Schall- und Brandschutz den gesetzlichen Anforderungen. Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung. Die Wandinnenseite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

2.2.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Stahlbeton 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. Bei nicht tragenden Wänden handelt es sich um Trockenbauwände.

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

2.2.3 Rauntrennwände

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

2.2.4 Kellertabteiltrennwände

Die Kellerabteiltrennwände werden als Holztrennwandsystem ausgeführt.

2.3 Decken

Die Decken vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss sind bestehende Ortbetondecken, die mit einem neuen Fußbodenaufbau und einer abgehängten Decke die schalltechnischen Anforderungen an einen Neubau erfüllen. Die Decke im DG 1 wird als Betondecke neu errichtet. Die Raumhöhe beträgt überall mind. 2,50m. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt.

2.4 Dach

Der Dachaufbau wird laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.3.1 Terrassen / Balkone

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

2.3.2 Schlosserarbeiten

Die Loggien- und Balkongeländer sind aus Stahlprofilen hergestellt und werden verzinkt.

2.4 Aufzug

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

3. Innenausbau

3.1 Türen

3.1.1 Wohnungseingangstür

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Metallzarge, Türblatt: EI₂ 30 (teilweise -C), WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Türspion und Türnummer.

Außenbereich (Innenhof) – Wohnungseingangstüren:

Metallzarge, Türblatt EI₂ 30 (teilweise -C), WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Türspion und Türnummer, witterungsfest.

3.1.2 Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden mittels Stahlzargen und Türblatt mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt.

3.2 Fenster

3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, innen weiß und außen nach Wahl des Architekten, Beschlag Edelstahl matt.

Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores und im Dachgeschoß außenliegende elektrisch gesteuerte Rollläden bzw. Raffstores. Im Erdgeschoss und an den Dachflächenfenstern kommen Rollläden oder textile Markisetten 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 Abdichtung, gemäß dem heutigen Stand der Technik, abgedichtet.

3.3.1 Parkett

Parkett mit Echtholznutzschicht geklebt und für Fußbodenheizung geeignet.

3.3.2 Fliesen

Keramischer Plattenbelag; farblich passend zu den Wandfliesen.

3.4 Wandbeläge

3.4.1 Fliesenbeläge

Keramischer Fliesenbelag, farblich passend zu den Bodenfliesen.

Verfliesung BAD: Im Bereich der Dusche/Badewanne: Verfliesung bis zur Zargenoberkante; im Bereich des Waschbeckens: bis zur Zargenoberkante. Darüber wird ein Spiegel in Fliesenebene eingelassen. Über dem Spiegel ist ein Lichtauslass. Der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

Verfliesung WC: Die Toilettenrückwand wird auf 1,20m verflies, der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel. Im Bereich des Waschbeckens erfolgt ein Anstrich mit Latexfarbe.

3.4.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

3.5 Wohnungsinnenstiege

Sofern erforderlich als Sytemstiege aus Stahlbeton-, Stahl- oder Holzkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

3.6 Terrasse- & Gartenstiege

Sofern erforderlich als Sytemstiege aus verzinkter Stahlkonstruktion.

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 im Untergeschoss in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen sind fertig montiert.

4.1.1 Innensprechstelle

Gegensprechanlage über App für Smartphone oder Tablet. Leerverrohrung für eine nachträgliche Installation einer Innensprechstelle ist vorbereitet.

4.1.2 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 Heizraum im UG 1.

4.3 Sanitärinstallationen

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

4.3.1 Sanitärausstattung

WC

- Tiefspül WC
- Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- Handwaschbecken

Bad

- Bei Duschen: bodeneben verflieste Dusche mit Duschrinne als Bodenablaufrinne, Duschsystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- Bei Wanne Einbauwanne aus Sanitäracyrl, 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 Steckdose je Freifläche
- 1 Außenleuchte je Freifläche

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.

Im AR, wenn mit WM, 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 im DG 1 und DG2 sind Klima- Splitanlagen vorgesehen. Nach Erfordernis mit Kondensatpumpe.

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.