



Bau- und Ausstattungs-

Beschreibung



HAWELGASSE 17

1180 WIEN

Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung	2
2. Allgemeine technische Daten.....	2
3. Nutzungsübersicht.....	3
4. Aufschlüsselung	3
5. Bauwerk – Rohbau und Dach.....	4
6. Bauwerk - Technik	5
7. Bauwerk - Ausbau.....	6
8. Allgemeinbereiche, Außenanlagen	7
9. Diverses.....	8

1. Projektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark. Die Wohnhausanlage besteht aus einem quadratischen und einem L-förmigen Bauteil, mit 18 Wohneinheiten in den Größen von ca. 47 m² bis ca. 106 m² Wohnfläche und 15 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage. Die beiden Häuser sind mit einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und zwei Dachgeschoßen geplant und für Wohnzwecke ausgelegt. Jede Wohnung ist mit Außenflächen wie Eigengarten, Terrassen, Balkone oder Dachterrassen ausgestattet. Die tragende Struktur des Gebäudes (Wände und Decken) ist in Stahlbeton geplant. Nicht tragende Innenwände werden als Trockenbauwände ausgeführt.

Die Bauabwicklung erfolgt durch den Generalunternehmer Fa. STRABAG.

Wohnnutzfläche ca. 1.558 m² exkl. Loggien, Balkone und Terrassen

Baubeginn: April 2022

Bauzeit: 16 Monate

Fertigstellung: August 2023

2. Allgemeine technische Daten

Energieausweis

- Haus 1: HWB_{ref, RK} = ca. 27,1 kWh/m²a
- Haus 2: HWB_{ref, RK} = ca. 25,1 kWh/m²a

Zertifizierung

- klimaaktiv oder ÖGNB

Energieversorgung Heizung und Warmwasser

- Sole-Wasser-Erdwärmepumpe über Tiefensonden

Energieversorgung Strom

- öffentliche Stromnetzanbindung

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Anschluss an das öffentliche Netz

Lüftung

- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube
- Bäder (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar
- WC (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar

Medienversorgung

- Anschluss an das Telekommunikationsnetz von A1

3. Nutzungsübersicht

Wohnungsanzahl: **18**

Anzahl (KFZ-) Stellplätze: **15**

Allgemeine Räume: Kinderwagen- & Fahrradabstellraum, Müllraum, Technikräume, Einlagerungsräume

Wohnung	Geschoß	Zimmer	Wohnnutzfläche	Balkon	Terrasse	Garten
Tür 1-01	EG	2	47,79 m ²		15,82 m ²	50,17 m ²
Tür 1-02	EG	3	85,04 m ²		31,26 m ²	133,48 m ²
Tür 1-03	EG	3	88,74 m ²		28,26 m ²	174,27 m ²
Tür 1-04	OG	2	47,79 m ²	19,07 m ²		
Tür 1-05	OG	3	100,49 m ²	13,18 m ²		
Tür 1-06	OG	4	106,69 m ²	14,19 m ²		
Tür 1-07	DG1	2	47,41 m ²	26,05 m ²		
Tür 1-08	DG1	3	83,71 m ²	13,18 m ²	16,53 m ²	
Tür 1-09	DG1	3	87,38 m ²	13,15 m ²	19,94 m ²	
Tür 1-10	DG2	3	90,16 m ²		53,62 m ²	
Tür 1-11	DG2	2	58,92 m ²		56,14 m ²	
Tür 2-01	EG	3	92,12 m ²		25,83 m ²	155,05 m ²
Tür 2-02	EG	3	91,14 m ²		26,03 m ²	128,57 m ²
Tür 2-03	OG	3	96,52 m ²	14,11 m ²		
Tür 2-04	OG	3	101,72 m ²	13,24 m ²		
Tür 2-05	DG1	3	91,54 m ²	14,53 m ²	1,37 m ²	
Tür 2-06	DG1	3	90,67 m ²	13,24 m ²	4,69 m ²	
Tür 2-07	DG2	3	143,97 m ²		124,89 m ²	

4. Aufschließung

Wasserversorgung

- Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserentsorgung

- Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet

Regenwasserentsorgung

- Regen- und Oberflächenwässer werden am Grundstück zur Versickerung gebracht, teilweise über eine Retentionsanlage gedrosselt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stromversorgung

- Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die Wien Energie GmbH und wird für jede Wohnung separat gezahlt.

Medienversorgung

- Anschluss an das Kommunikationsnetz der A1 Telekom (Internet mit Glasfaser und Fernsehen)

5. Bauwerk – Rohbau und Dach

Fundamente

- Fundamentplatte in Ortbeton

Geschoßdecken, Balkone und Terrassen

- Stahlbeton in Ortbeton

Dachkonstruktion

- Stahlbeton (Sargdeckel) in Ortbeton

Stiegen

- Stahlbetonfertigteile

Außenwände und tragende Innenwände

- Stahlbeton in Ortbeton oder Fertigteil

Wohnungstrennwände

- Stahlbeton mit GK-Vorsatzschale oder GK-Ständerwand

Nichttragende Innenwände

- GK-Ständerwand

Dachdeckung Steildach

- Prefa Dachrauten, ca. 44x44 cm, Farbe RAL 1035 perlbeige

Dachdeckung Flachdach

- Warmdach mit Gefälledämmung und Kiesschüttung

Verblechungen, Rinnen, Ablaufrohre (Spenglerarbeiten)

- Prefa, Farbe RAL 1035 perlbeige

Fassade

- Vollwärmeschutzfassade mittels EPS, im Sockelbereich mittels XPS-Platten, Endbeschichtung mit Reibputz, Farbe weiß

Absturzsicherungen außen

- Unregelmäßiges Flachstahlgeländer pulverbeschichtet, Farbe RAL 1035 perlbeige
-

6. Bauwerk - Technik

Aufzugsanlage

- 1 Barrierefreier (behindertengerechter) Personenaufzug mit ca. 630kg für 8 Personen
- Kabinentüren und Wände aus Edelstahl bzw. verspiegelte Innenwand, Decke mit indirekter Beleuchtung, Bodenbelag wie angrenzendes Stiegenhaus

Elektroanlage

- Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.
- Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.
- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen des EG mittels Leuchtstoffbalken. Im Carport gelangen Wannenleuchten in entsprechender Anzahl zur Ausführung; Steuerung mittels Bewegungsmelder.
- Türklingel und Gegensprechanlage mit Video-Innenstelle in jeder Wohnung
- Das Objekt wird von A1 über eine eingerichtete Separierung im Sicherungskasten versorgt. Von dort werden die Räume verteilt. Die Wohnungen erhalten jeweils einen TV-Anschluss im Wohnzimmer und eine Vorbereitung für einen nachträglichen Anschluss in den Schlafräumen.

Sanitäranlage Bad und WC

- Werden lt. Ausstattungsliste komplettiert. Die Lage der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Wärmeversorgungsanlage

- Sole-Wasser-Erdwärmepumpe für Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Fußbodenheizung über Wohnungsheizverteiler
- Regelung über Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen mittels Raumbediengerät
- Verbrauchswise Fernablesung der Wärmemengenzähler je Wohnung
- Im Bad zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper

Lüftungsanlage

- WC: Mechanische Abluft über Dach, Unterputz-Einzelventilatoren, Steuerung über Lichtschalter
- Bad: Mechanische Abluft über Dach, Unterputz-Einzelventilatoren, Steuerung über separaten Schalter
- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube

Kühlung

- In allen Wohnungen werden Kaltwassersatz-Innengeräte zur Raumkühlung installiert. In den Sommermonaten besteht außerdem die Möglichkeit der Fußbodentemperierung über die Wärmepumpe.

Küchen

- Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Wasseranschlüsse Gärten, Terrassen, Balkone

- Jeder Garten, jede Terrasse sowie jeder Balkon einer Wohnung erhält einen frostsicheren, selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (Kemperventil).

Wasseranschlüsse Allgemeinbereiche

- Für die allgemein zu nutzende Freifläche wird ein Kaltwasseranschluss hergestellt.

Alarmanlage

- Alle Wohnungen werden mit einer Alarmanlage ausgestattet.

7. Bauwerk - Ausbau

Estrich

- Zementestrich auf einer Trittschalldämmung, geeignet für eine Fußbodenheizung

Bodenbeläge

- Zimmer
3-Schicht Dielenparkett, Eiche wild gefast, gebürstet, Nutzschrift 2,7mm; geklebte Verlegung, inkl. passender Parkettleiste in Eiche Natur; alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu-Natur (wo erforderlich)
- Bad, WC und AR (falls vorhanden):
Feinsteinzeug ca. 60x60 cm, Verlegung im Kreuzverband, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt
- Stiegenhaus und Gänge
Feinsteinzeug ca. 30x60 cm, Farbe laut architektonischer Gestaltung, An- und Austrittstufe kontrastierend lt. ÖN B1600

Wandbeläge Wohnräume

- Dispersion auf Gipsputz

Wandbeläge Bad und WC

- Feinsteinzeug ca. 60x60 cm, im Bad raumhohe Verfliesung, im WC hinter der WC-Schale und dem Handwaschbecken, Verlegung im Kreuzverband, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt

Balkon- und Terrassenbeläge

- Betonsteinpflaster ca. 40x60 cm, im Kiesbett oder Drainagebeton verlegt

Fenster- und Fenstertüren

- Holzfenster mit Aludeckschale, Farbe innen weiß, Farbe außen RAL 1035 perlbeige, 3-Scheiben Isolierverglasung, Drehkippschlag in Edelstahl, Fensterbank innen weiß, Fensterbank außen Aluminium beschichtet, Farbe passend zur Aludeckschale

Sonnenschutz

- Außenraffstore, elektrische Bedienung über Taster, Farbe passend zur Alu-Deckschale der Fenster

Dachflächenfenster

- Velux Klapp-Schwingflügel Fenster, Farbe außen RAL 1035 perlbeige, Farbe innen weiß beschichtet, mit solarbetriebenen Rollläden, Bedienung händisch mit Gestänge

Hauseingangstüren

- Portal aus verglaster Alu-Profilkonstruktion mit Edelstahlbeschlägen, Farbe RAL 1035 perlbeige

Wohnungseingangstüren

- Doppelfalttüre ca. 90x210 cm, Holzarge, Farbe Innen und Außen weiß, Mehrfachverriegelung, Widerstandsklasse RC3, Schallschutz laut Vorschrift,

Zylinderschloss, Namensschild und Türspion, Beschläge Edelstahl, Langschild mit Drücker Innen und Knopf Außen

Innentüren

- Glatte Röhrenspan-Türblatt ca. 80 x 210cm, stumpf einschlagend, Holzzarge, Farbe Weiß, Türdrücker Edelstahl, bei Bad und WC mit sperrbarer Rosette

8. Allgemeinbereiche, Außenanlagen

Eingangsbereich

- Schließanlage System Evva EPS, freistehende Hausbrieffachanlage System Renz oder glw. mit 2 Paketboxen, Farbe RAL 1035 perlbeige
- Die Beschilderung der Allgemeinräume erfolgt über Schildpiktogramme. Ebenso werden die Stockwerke mittels Metallbeschriftung gekennzeichnet. individuelle Beschilderung mit Einzelbuchstaben, Edelstahl gebürstet, Schriftart lt. Arch, Höhe: 15cm, D Line XSign

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradräume inkl. verzinkter Wandhalterungen sind im Untergeschoss situiert.
- Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

Müllräume

- Der sperrbare Müllraum ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Einlagerungsräume

- Diese sind für alle Wohnungen im Untergeschoß situiert.
- Die Abteile werden in Holzprofiltrennwänden der Firma Robert Braun ausgeführt, die Türen sind mit Vorhangschlössern ausgestattet, die in die Zentralschließanlage eingebunden sind.

Hausreinigung

- Für das Unternehmen, das für die Hausreinigung zuständig ist, ist ein eigener Raum (AR) neben der Stiege des Hauses 1 im UG vorgesehen. Dieser Raum wird mit einem Wasseranschluss sowie einem Kunststoff-Ausgussbecken ausgestattet.

Garage

- Garagenboden wird asphaltiert
- Bodenmarkierungen (Stellplatzmarkierungen inkl. Nummerierung, Richtungspfeile gem. STVO)
- Ampelanlage

Zugangswege

- Betonsteinpflaster, frost- und tausalzbeständig

Freiflächen

- Gemeinschaftliche Anlagen werden gärtnerisch gestaltet
- Private Gärten werden unmittelbar bei der Wohnungsübergabe mit einem Rollrasen versehen

Zaunanlage

- Straßenseitig: Betonsockel + beschichtetes unregelmäßiges Flachstahlgeländer, Farbe RAL 1035 perlbeige

- Zu den Nachbarn: Doppelstabmattenzaun
- Zwischen den Eigengärten: Maschendrahtzaun

9. Diverses

Änderungen/Sonderwünsche

- durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern und behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.
- Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.
- Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Hinweise

- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt sind.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen (insbesondere pandemie- oder kriegsbedingt) sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.
- Die Verfügbarkeit der Sonderwunschmaterialien wurde vom Bauträger geprüft, diese können aber aus logistischen Gründen nicht auf Lager gelegt werden. Sollte es aus Gründen, die nicht in der Sphäre des Bauträgers gelegen sind (insbesondere etwa pandemie- oder kriegsbedingt) zu nachträglicher Nichtverfügbarkeit kommen, werden sich die Vertragsteile über ein Ersatzprodukt ins Einvernehmen setzen. Wenn innerhalb eines Zeitraumes von 14 Tagen kein Einvernehmen hergestellt werden kann, ist der Bauträger unter Rückerstattung der (darauf entfallenden) Sonderwunschkosten zur Herstellung der entsprechenden Standardausführung berechtigt.
- Baustellenbesuche sind aus Sicherheits- und Haftungsgründen vor der Wohnungsübergabe nicht vorgesehen. Für eventuelle Naturmaßnahmen wird rechtzeitig vor Übergabe ein Tag vereinbart.

Beilagen:

- Ausstattungsliste (10 Seiten)