

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Wohnhaus

1180, Schumannngasse 31-35

Stand: 21.05.2025



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. Zusätzlich 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. Allgemeine Angaben und Infrastruktur

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 UG mittels Geothermie über Erdwärmesonden und Wärmepumpen.

1.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Netze“. Die Zähler befinden sich im Elektroraum im UG.

Auf den Dächern werden im Bereich der Wartungsflächen PV Module zur unterstützenden Energieerzeugung montiert. Die Leistung entspricht den Mindestanforderungen der Wiener Bauordnung.

1.1.4 Telefonanschluss Festnetz

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

1.1.5 Telekabel/Internet

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

1.1.6 Abwasser

Die Entsorgung sämtlicher Schmutzwasser erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien. Regenwässer werden teilweise über ein Retentionsbecken geführt. Falls erforderlich wird eine Hebeanlage errichtet.

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 Müllraumtür, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Kellerabteil und die Wohnungseingangstür.

Bei Erwerb eines KFZ Abstellplatzes wird zusätzlich ein Handfunksender übergeben.

2. Technische Ausführung

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

2.1 Wandkonstruktionen

2.1.1 Außenwände

Sämtliche Außenwände sind aus Stahlbeton lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Wandinnenseite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

2.1.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Stahlbeton 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 gemäß Herstellerrichtlinien und gültigen Normen, sowie dem Stand der Technik. Darüberhinaus werden hier die Anforderungen der Bauphysik in punkto Schall- und Wärmeschutz erfüllt.

2.1.3 Raumtrennwände

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

2.1.4 Kellertabteiltrennwände

Die Kellerabteiltrennwände werden als Systemwände mit Profilen hergestellt.

2.2 Deckenkonstruktionen

Sämtliche Decken sind als Stahlbetondecken lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50m hergestellt. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke der nicht beheizten Bereiche eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

2.3 Dachkonstruktion

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 lackiert oder pulverbeschichtet.

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:

Holzzarge lackiert, Türblatt: je nach Erfordernis EI₂ 30/ EI₂ 30-C , RC 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Langschild, Türspion und Türnummer.

3.1.2 Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden mittels Stahlzarge lackiert und Türblatt mit Beschlag in Edelstahl matt sowie Rundrosette hergestellt.

3.2 Fenster

3.2.1 Fenster & Fenstertüren

Holz-Alu Fenster mit 3- Scheiben Isolierverglasung lt. Bauphysik. Bei Fensterelementen wird Sicherheitsglas ausgeführt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen. Die Schrägschiebetüren bzw. Dachflächenfenster mit und ohne Knickelement werden je nach Erfordernis in Alu bzw. Holz-Alu ausgeführt. Die Fenster sind manuell bedienbar.

Die Beschattungen in Stiege 2 (EG) sowie bei den Dachflächenfenstern erfolgt mittels elektrischen bedienbaren Panzerrolläden. Auf Stiege 1 (UG-2.DG), sowie Stiege 2 (1.OG-2.DG) erfolgt die Beschattung mittels elektrisch bedienbaren Raffstoren. Die Schrägschiebetüren werden mit elektrisch bedienbaren Markisetten ausgeführt. Windwächter sind keine vorgesehen. Bei Dachflächenfenstern mit Knickelement erfolgt die Beschattung beim senkrechten Fensterelement mit einer innenliegenden Markisette.

3.3 Fußbodenaufbau und -beläge

Die Herstellung richtet sich nach den Vorgaben und Anforderungen der Bauphysik bzw. dem Energieausweis. In der Regel sieht dieser wie folgt aus:

- Gebundene Schüttung
- Dampfsperre / -bremse nach Erfordernis
- Trittschalldämmung (Material je nach Anforderung)
- Estrich (Güteklasse und Dicke laut Norm bzw. Anforderung Fußbodenheizung)

Die Abdichtung in den Feuchträumen wird je nach Anforderung in W3 bzw. W4 ausgeführt. Ein WC ist kein Feuchtraum.

3.3.1 Parkett

2-Stab-Parkett mit Echtholznutzschicht vollflächig geklebt und für Fußbodenheizung geeignet. In ausgewählten DG-Wohnungen kommen Parkettdielen zur Ausführung.

3.3.2 Fliesen

Keramischer Plattenbelag; farblich passend zu den Wandfliesen.

3.4 Wandbeläge

3.4.1 Fliesenbeläge

Plattenbelag auf Feinsteinzeug, farblich passend zu den Bodenfliesen.

Verfliesung BAD: Im Bereich Spritzwasserbereich wird raumhoch verflies. Über dem Waschbecken wird ein Spiegel in Fliesenebene eingelassen. Über dem Spiegel ist ein Lichtauslass. Der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

Verfliesung WC: Die Toilettenrückwand wird auf ca. 1,20m verflies, der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

3.4.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

3.5 Wohnungsinnenstiege

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton-, Stahl- oder Holzkonstruktion, 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 Panzerschlauch Unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen sind fertig montiert.

4.1.1 Wohnungsverteiler

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

4.2 Heizungsinstallationen

4.2.1 Fußbodenheizung /-temperierung

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung mind. 1 Thermostat. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung bzw. temperierung (Abkühlung um ca. 2°C) ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Badheizkörper an der Wand montiert.

4.2.2 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im UG. Die Zählung erfolgt in der Wohnung mittels Wasserzähler (Schacht im WC bzw. AR)

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 Bodenablauf Rinne, Duschesystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- ✦ Bei Wanne: Einbauwanne aus Acryl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- ✦ Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

Allgemein

- ✦ 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung (Bad bzw. AR)
- ✦ 1 Kemperventil (=Außenliegender Wasseranschluss) pro Wohnung mit Freifläche

Lüftung

4.3.2 WC, Bad

Im WC wird ein UP-Lüfter mit Nachlaufrelais hergestellt.

Im Bad wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

4.3.3 Küche

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

4.3.4 Kühlung

Die Kühlung der Dachgeschoßwohnungen erfolgt über die Geothermieanlage in Verbindung mit Fan Coil in der Wohnung.

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.