

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage Augasse 17, 1090 Wien
Ein Projekt der Raiffeisen Wohnbau



Stand: 11.08.2025



1. Baubeschreibung

1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Augasse 17 im 9. Wiener Gemeindebezirk.

1.2 Allgemeine technische Daten

Bereich	Beschreibung
Wasser	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien.
Kanal	Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Niederschlagswässer werden zur Nutzung auf Eigengrund in einer Zisterne gesammelt und deren Überlauf in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Heizung, Warmwasser & Kühlung	Die zentrale Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt vorrangig mittels reversibler Wärmepumpe. Die Wärmeleistung, die nicht mittels Wärmepumpe bereitgestellt werden kann, wird, so wie die Wärmeenergie für die Warmwasserbereitung, über den Fernwärmeanschluss bezogen. Kühlung erfolgt mittels Luftwärme-Pumpe am Dach. Heizung und Kühlung aller Wohnräume erfolgt durch Betonkern-Aktivierung über die Decke. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Wandheizkörper vorgesehen. Im Erdgeschoss wird die Heizung durch eine Fußbodenheizung unterstützt. Wohnungen im 2. DG erhalten zusätzlich Split-Klimageräte am Dach und einen Kamin für den optionalen Anschluss eines Ofens (z.B. Schwedenofen).
Strom	Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze GmbH. Zusätzlich gibt es am Dach eine Photovoltaikanlage.
Müllentsorgung	Zur Sammlung der Abfälle gibt es im Erdgeschoß einen Müllraum. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Augasse 17 handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt 81 Wohnungen. Es werden ein Untergeschoß, ein Erdgeschoß, fünf Obergeschoße und zwei Dachgeschosse errichtet. Der Zugang zu den Häusern erfolgt ebenerdig und barrierefrei. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt ebenerdig von der Augasse. Die Tiefgarage bietet Platz für 30 PKW-Stellplätze. Im Erdgeschoß befindet sich ein Gemeinschafts-, Kinder- und Jugendspielraum mit Teeküche über den auch der Kleinkinderspielplatz erschlossen wird. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, mit kombinierten Fahrrad- und Einlagerungsabteilen für Top 01-55 im Erdgeschoß und Top 56-81 im Untergeschoß, sind barrierefrei erreichbar. Hofseitig entstehen Eigengärten und begrünte Terrassen. Sämtliche Technik-Räume befinden sich im Untergeschoß.

1.4 Aufschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen barrierefreien Zugang von der Augasse. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Vorgesehen sind Satelliten-TV (Astra und Hotbird) sowie Rundfunkprogramme inklusive aller erforderlichen Verkabelungen, Verstärker und Regelungseinrichtungen für digitale Satelliten-



empfänger. Die Anbindung an A1, Magenta und Wien Energie (Blizznet) wird hergestellt, inklusive betriebsbereiter Leitungen vom Übergabepunkt im Untergeschoß bis zu jedem IT-Verteiler. Die Telefonverrohrung erfolgt gemäß den Vorgaben der Telekom Austria und umfasst die vollständige Verkabelung bis zu den Anschlussdosen in den Wohneinheiten. Die Telefonverrohrung erfolgt nach den Vorschriften der Telekom Austria.

1.5 Bauwerk-Rohbau

Bauteil	Beschreibung
Fundierung	Fundamente bzw. Fundamentplatten werden in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton hergestellt.
Außenwände	Stahlbetonwände werden in statisch erforderlichen Dimensionen hergestellt und lt. bauphysikalischen Erfordernissen wärmegedämmt.
Wohnungstrennwände bzw. tragende Innenwände	Stahlbetonwände, fallweise werden diese in Trockenbau ausgeführt und wo erforderlich, mit einer Trockenbau- Vorsatzschale hergestellt.
Zwischenwände	Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend in Trockenbauweise.
Kellerabteile	Ein Trennwandsystem mit Holzprofilen ist vorgesehen.
Deckenkonstruktion	Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt, Dimensionen laut Statik. Wo erforderlich werden abgehängte Decken bzw. Poterien in Leichtbauweise errichtet.
Dachkonstruktion	wärmegedämmte Flach- und Steildachkonstruktionen aus Stahlbeton bzw. Holz, Dimensionen laut Statik. Die Dachhaut der Steildächer wird mit Faserzementplatten ausgeführt. Die Flachdächer werden als Warmdachaufbau mit Kies bzw. Terrassenbelag errichtet.
Kelleraußenwände	Herstellung aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.
Balkone, Terrassen	Die Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt und thermisch vom Gebäude getrennt. Die Sichtflächen erscheinen in einer Betonoberfläche. Die Absturzsicherung der Balkone wird mittels Geländer-Konstruktion aus Stahl ausgeführt.
Wärmedämmung, Schallschutz	Es werden die zum Zeitpunkt der Einreichung, in der damals gültigen Bauordnung bzw. OIB-Richtlinien, geltenden Anforderungen erfüllt.
Fassaden	Die Straßenansicht wird als hinterlüftete Fassade mit mineralischer Dämmung ausgeführt. Die Hoffassade wird als Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

1.6 Bauwerk-Technik

Anlage / Technik	Beschreibung
Aufzug	Das Wohnhaus erhält einen barrierefreien Personenaufzug mit Haltestellen vom untersten bis ins oberste Zugangsgeschoß.



Garagen Zu- und Ausfahrt	Die Tiefgarage ist von der Augasse 17 zu befahren.
Heizung	Die Wärmeabgabe erfolgt durch Bauteilaktivierung der Stahlbetondecken. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Wandheizkörper vorgesehen. Im Erdgeschoss wird die Heizung durch eine Fußbodenheizung unterstützt.
Kühlung	Sanfte Kühlung über die Decken durch Bauteilaktivierung mittels Luft-Wärme-Pumpe. Die Wohn- und Schlafräume aller Wohnungen im 2. Dachgeschoss sind zusätzlich mit jeweils eigenständigen Multisplit-Geräten zur Kühlung ausgestattet. Das betrifft Top 79, 80 und 81.
Warmwasser	Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral mittels Speicher-Lade-System, welche in der Technikzentrale im Untergeschoß situiert wird.
Lüftung	Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren. Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, werden mechanisch entlüftet. Die Garage wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet.
Erdungs- und Blitzschutzanlage	Diese ist vorhanden.

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Bereich	Beschreibung
Außenfläche	Wohnungen im Erdgeschoß und teilweise im 1.Obergeschoß verfügen über einen Garten, welcher zumindest einen Zugang direkt aus der Wohnung hat. Alle Wohnungen besitzen eine Terrasse oder einen Balkon, mit Ausnahme von Top 06 und Top 18.
Videogegensprechanlage	Befindet sich beim straßenseitigen Hauszugang.
Brieffachanlage	Briefkästen mit Briefschlitz befinden sich im Bereich des Hauseingangs.
Home Delivery	Anlieferungskästen für das Deponieren und Entnehmen von Lieferungen sind vorgesehen und sind im Bereich der Garageneinfahrt situiert.
Schließanlage	Zentralsperranlage gemäß Schließplan.
Allgemeine Türen	Wo erforderlich werden Brandschutztüren ausgeführt.
Hauptstiegen und Gänge	Die Stiegen werden in Stahlbeton laut Statik ausgeführt. Die Stiegen und Gänge erhalten einen keramischen Belag.
Geländer Stiegen	Es wird ein beidseitiger Handlauf und wo erforderlich ein Geländer zur Absturzsicherung ausgeführt.
Dachaufstieg	Eine Dachaufstiegsleiter als Zugang für Rauchfangkehrer und sonstige Firmen zur Wartung, Instandhaltung und dergleichen wird durch die Lichtkuppel ermöglicht.



2. Ausstattung

2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge

Belag	Ausstattung
Parkett	Fertigparkett, Eiche vollflächig verklebt
Feinsteinzeug	Bäder, WCs, Abstellräume
Plattenbelag	Bei allen Balkonen und Terrassen.

Wandoberflächen

Bereich	Beschreibung
Wohnräume	Alle Räume werden verputzt oder gespachtelt und in weiß gemalt.
Bad und WC	Teilweise mit Feinsteinzeug verfliesst, die Restflächen gespachtelt und weiß gemalt.
Verputz	Maschinenputz bzw. Spachtelung auf Massivbauwänden.

Deckenuntersichten

Bereich	Beschreibung
Deckenuntersichten (sichtbar)	Die Geschoßdecken werden gespachtelt und gemalt. Abgehängte Decken oder Poterien werden wo erforderlich in Leichtbauweise ausgeführt und ebenfalls gespachtelt und gemalt.

2.2 Ausbauteile innen

Bauteil	Beschreibung
Innentüren	Die Durchgangshöhe beträgt ca. 210cm. Die Türen werden mit Metall-Umfassungszargen hergestellt. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt.

2.3 Ausbauteile außen

Bauteil	Beschreibung
Wohnungseingangstüren	Die Türen sind gegen Einbruch gesichert. Qualifikation WK3. Die Ausführung erfolgt mit Mehrfachverriegelung als Doppelfalz und mit Edelstahlbeschlägen.
Fenster, Terrassen- und Balkontüren	Kunststoff-Alu-Fenster als Drehkipflügel, Schiebetüren oder Fixverglasung ausgebildet (siehe Verkaufsplan), mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis angeführt.



Dachflächenfenster und Kniestockfenster	Holz-Alu-Fenster als Klapp-Schwingfenster oder Fixverglasung ausgebildet (siehe Verkaufsplan), mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis ausgeführt.
Sonnenschutz	Im Erdgeschoß und straßenseitig im 1. Obergeschoß, werden Fenstertüren bzw. Fenster mit Rollläden ausgestattet. Bei Fenstertüren bzw. Fenstern in Ober- und Dachgeschoßen werden außenliegende Raffstores ausgeführt. Dachflächenfenster und Kniestockfenster im 1. und 2. Dachgeschoß erhalten außenliegende Rollläden. Die Steuerung des Sonnenschutzes erfolgt elektrisch.
Absturzsicherungen	bei Stiegen, Balkon und Terrassen werden als Metallgeländer ausgeführt.

2.4 Einrichtungsgegenstände

Bauteil	Beschreibung
Waschbecken im Bad	Das keramische Einzel- oder Doppelwaschbecken ist Waschtisch unterbaufähig.
Badewanne	Badewanne aus emailliertem Stahlblech. Freistehende Badwannen aus Mineralwerkstoff.
Dusche	Die Walk-In-Duschen werden mit bodenebener Duschrinne aus Edelstahl, verchromte Kopfbrause mit Einhandmischer, sowie Wandstange mit Handbrause ausgeführt. Die Duschbereiche sind teilweise durch Einscheibensicherheitsglas abgetrennt.
Waschmaschinenanschluss	Waschmaschinenanschluss wird als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und Absperrung ausgeführt.
WC - Ausstattung	Diese werden mit einem Wand-Tiefspül-WC aus weißer Keramik, einem Einzelhandwaschbecken mit Einhand-Waschtischbatterie für Kalt- und Warmwasser-anschluss ausgestattet. Elektroleerdose für Nachrüsten mit Dusch-WC wird vorgesehen.
Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe	Ausführung laut Elektroplan und Stand der Technik. Die E-Installationen sind für die Nachrüstung auf Smart-Home-Komponenten ausgelegt.
Verteilerkasten	Unterputz Kasten mit Stromkreisaufteilung laut Vorschriften.
Türklingel	Der Klingeltaster ist neben der Wohnungseingangstüre im Allgemeinbereich situiert. Eine Videogegensprechsanlage (mit Display) und Türklingel wird im Vorraum der Wohnung installiert.
Telefon, SAT, A1, Magenta und Wien Energie (Blizznet)	Anschlussdose für Magenta befindet sich in der Wohnküche, Anschlussdosen für SAT-Empfangsanlage befinden sich in der Wohnküche sowie den einzelnen Zimmern. Leerdose mit eingezogenen Kabeln für A1-Telekom befindet sich ebenfalls in der Wohnküche.
Wasseranschluss Außen	Bei Wohnungen mit Garten, bei Balkonen und Terrassen über 10 m ² , wird eine frostsichere Außenarmatur zum Wasseranschluss ausgeführt.



3. Grundsätzliches

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.