



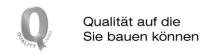
# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG RAFFELSPERGERGASSE 26, 1190 WIEN

**APRIL 2023** 



Symbolbild. Änderungen vorbehalten

Stand: April 2023 Seite 1 / 7





Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH

# 1. Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Baukörper und insgesamt 20 Wohnungen sowie 20 Tiefgaragenabstellplätzen vorgesehen. Die Wohnungen sind sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über zwei zentrale Stiegenhäuser mit Mittelgängen und je einem Aufzug. Sämtliche Geschoße sowie die Tiefgarage sind durch den Aufzug verbunden. Der Zugang zur Liegenschaft von der Straße aus befindet sich zwischen den beiden Baukörpern, die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt mittels verbüchertem Servitut über die Garagenzufahrt der Nachbarliegenschaft Raffelspergergasse 24.

Die Wohneinheiten haben im Gartengeschoß und Erdgeschoß Terrassen und Eigengärten, in den oberen Wohnungen weisen die Wohnheiten Terrassen oder Balkone auf. Die Wohneinheiten sind entweder Richtung Nord oder Süd ausgerichtet und großteils zweiseitig belichtet.

Der Gartenbereich liegt teilweise über dem Tiefgaragengeschoß und besteht aus den einzelnen Wohnungen zugeordneten Eigengartenbereichen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein Allgemeinbereich mit Kleinkinderspielplatz.

In den Untergeschoßen sind die Garage, die technische Nebenräume sowie die Einlagerungsräume untergebracht. Die Kellerabteile haben eine Größe zwischen 5,0 und 8,0m².

# 2. Konstruktion Rohbau

Sämtliche konstruktiven Bauteile werden gemäß statischen und bauphysikalischen Vorgaben sowie nach den Erfordernissen der Wiener Bauordnung bzw. den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung , allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatten

Außenwände: Stahlbeton

Tragende Wände

Stützen u. Unterzüge: Wände, Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton

#### Wohnungstrennwände:

Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale

**Deckenkonstruktion:** Stahlbetondecken. Je nach Erfordernis werden in Gipskarton abgehängte Decken oder Poterien ausgeführt.

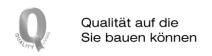
**Dachkonstruktion:** Flachdachkonstruktion als extensives Gründach mit Dämmung, Blechdeckung mit Dachflächenfenstern im Bereich der Steildächer.

Im Flachdachbereich befinden sich Allgemeinflächen für die Wartung mit einer Kiesschüttung. Das Tiefgaragendach ist als Umkehrdach ausgeführt, mit Dämmung und intensiver Begrünung = Rasen der Gartenflächen und einem Betonplattenbelag für Terrassen, Plattenbeläge oder Asphalt bei den Zufahrten oder Gehwegen.

Balkonkonstruktion: thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplatten in Kiesbett

Stiegen: Hauptstiegen aus Stahlbetonfertigteilen

Stand: April 2023 Seite 2 / 7





#### Ausbau

Sämtliche Bauteile werden gemäß statischen und bauphysikalischen Vorgaben sowie nach den Erfordernissen der Wiener Bauordnung bzw. den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung , allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Zwischenwände: Gipskartonständerwände mind. 10cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig

einfach beplankt. Im Bereich von Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten

werden, wenn technisch erforderlich, die Wände breiter ausgeführt.

Vorsatzschalen: Aus Gipskarton, Lage und Ausführung nach Erfordernis.

Kellerabteile: Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt ca. 2,20 m hoch mittels Holz- oder

Blechkonstruktion, Türe mit Vorhangschloss, in die Schließanlage integriert.

Estriche: In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und

Trittschalldämmung.

**Spenglerarbeiten:** Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech oder Zinkblech.

Fassaden: Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe lt. Konzept Architekt.

Geländer: Balkongeländer- und Terrassengeländer werden als lackierte Stahlkonstruktion mit

senkrechten Stäben ausgeführt. Stiegengeländer werden als lackierte

Vollblechbegländer samt Handlauf ausgeführt.

Fassadengestaltungs-

elemente: Einzelne Fassadenelemente wie Erker o.ä. werden abweichend zur

Hauptfassadenfarbe nach Wahl des Architekten farblich abgesetzt.

Bodenbeläge:

Garagenboden: Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten

Fahrrad- und

Kinderwagenraum: Betonoberfläche versiegelt

Zugänge im EG: Plattenbelag, Pflaster sowie Betonoberfläche Besenstrich

Keller: Betonoberfläche versiegelt

Stiegenhaus: Rutschhemmender keramischer Plattenbelag

Wohnräume: Parkettboden werksseitig versiegelt

Bäder/WC/AR: Keramischer Plattenbelag 60/60

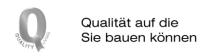
Loggien, Balkone,

Terrassen: Betonplattenbelag

Eigengarten: Gartenfläche wird mit Rasen besämt, allfällige Ersatzpflanzungen sind in den

Verkaufsplänen ersichtlich

Stand: April 2023 Seite 3 / 7





Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Wandoberflächen:

Garage: Stahlbetondecke ohne Anstrich, wo erforderlich Anbringung einer Decken-

dämmung.

Allgemeinbereiche: Innendispersion weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein

und mit einem Grundanstrich versehen.

Wohnräume: Verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt

Bäder: Wandfliesen 30/60 zargenhoch

Getrenntes WC: Wandfliesen 30/60 hinter WC, Verfliesung bis ca. 1,20 m hoch darüber mit weißer

Wandfarbe gemalt, restliche Wände mit Fliesensockel und weißer Wandfarbe

gemalt.

Deckenuntersichten:

Wohnungen: Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis (Leitungen),

abgehängte Gipskartondecke oder Gipskarton -Poterie, weiß gemalt.

Treppenläufe: Schalreiner Beton gespachtelt.

Fenster und Türen:

Fenster-, Terrassen

und Balkontüren: Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkippflügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-

Wert gemäß Energieausweis, Bedienungsbeschläge Edelstahl.

Sonnenschutz: Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes gemäß bauphysikalischer

Erfordnernis auf den Ost-, Süd- und Westseiten mit Paketblende elektrisch

bedienbar, Farbe It. Architekt.

Sichtschutz: Innenliegende vertikale Lamellen auf der Nordseite.

Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe laut Architekt.

Allgemeine Türen: Im Kellergeschoss mit Stahlzargen und Stahlblechtürblatt,

mit Durchgangslichte ca. 2,00 m, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe laut

Architekt

Wohnungs-

eingangstüren: Vollbautüren gefälzt, mit umlaufender Dichtung, brandhemmend, einbruch-

hemmend (WK3), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe laut Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Türspion, Zylinderschloss für

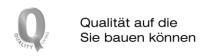
Zentralsperre, mit Durchgangslichte ca. 2,10m.

Innentüren: Durchgangslichte ca. 2,10m, in Einzelfällen 2,00m wo aufgrund von Unterzügen,

Poterien oder dergleichen nicht anders möglich. Holzumfassungszargen weiß

beschichtet, gefälzte Türblätter weiß, Standardbeschläge Edelstahl.

Stand: April 2023 Seite 4 / 7





Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH

# 4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung: Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Wärmepumpen-Kaskadenanlage.

Heizung Wohnung: Erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über den Hauptraumthermostatregler

in der Wohnküche geregelt bzw. abgedreht wird. Der Wärmeverbrauch wird mit

einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst.

Warmwasser: Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpenanalage

zentral in der Heizzentrale des Kellergeschosses. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler für jede Wohnung

eingebaut.

Abwässer: Die Oberflächen werden teilweise auf Eigengrund versickert, die restlichen

Oberflächenwässer und Schmutzwässer werden gedrosselt in das öffentliche

Kanalnetz eingeleitet.

Lüftung: Einbau von Unterputzventilatoren in Bad, WC und im Abstellraum bei planlich

vorgesehener Unterbringung der Waschmaschine.

Klimaanlage, wenn im Verkaufsplan vorhanden:

vorhanden: Die Dachgeschoßwohnungen erhalten eine Klimaanlage. Die Multi-Split

Klimaanlage besteht aus einem Außengerät, sowie je einem Wandinnengerät in

den Wohn- und Schlafräumen.

Badewanne wenn im Verkaufsplan vorhanden:

Badewanne aus Stahlblech emailiert (ca. 170 x 75cm), Farbe weiß, Ab- und

Überlaufgarnitur verchromt, Einhand-Wannenbatterie verchromt sowie

Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

Dusche wenn im Verkaufsplan vorhanden:

vorhanden: Walk-In Dusche verfliest mit seitlichen Glaswänden. Einhandmischer verchromt

sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

Waschtischanlage

im Bad:

Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtisch gemäß Verkaufsplan aus Sanitärkeramik,

Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckventile verchromt, Einhandwaschtischbatterie

verchromt

Waschmaschinen

anschluss:

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

WC: Wandklosett aus Sanitärkeramik, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit

Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß, Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe weiß,

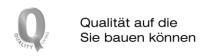
Sifon, Eckventile verchromt, Kaltwasserstandventil verchromt.

Küche: Vormontage Zu- und Ablauf, Eckregulierventil für Anschluss Geschirrspüler. Die

Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Dunstabzug nur als

Umluftdunstabzug möglich, jedoch nicht enthalten.

Stand: April 2023 Seite 5 / 7





Elektro:

Allgemein: Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, in den

Wohnungen. Installationen in den beiden Untergeschossen werden teilweise in

Aufputzmontage in der Farbe Grau ausgeführt.

Elektrische

Ausstattung: Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem

Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.

SAT-Anlage: Zentrale SAT-Anlage am Dach

Kommunikation: SAT-Verkabelung im Wohnzimmer, A1 Verkabelung im Wohnzimmer, Jeweils zwei

Leerverrohrungen in allen anderen Aufenthaltsräumen. Die Anschlüsse müssen

vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.

Rauchmelder: Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit batteriebetriebenen

Rauchmeldern ausgestattet.

Türklingel: Türklingel mit Video-Innenstelle im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben

der Wohnungseingangstüre. Video-Gegensprechanlage im Zugangsbereich.

Handtuchheizkörper: Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Badezimmer.

Beleuchtung: Balkon / Loggia / Terrasse: Wandaufbauleuchte, Deckenaufbauleuchte oder

Pollerleuchte It. Angabe des Architekten.

Garage: Lichtsteuerung über Bewegungsmelder.

### 5. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug: Im Stiegenhaus befindet sich ein Aufzug vom 3. Untergeschoss bis in das

Dachgeschoss. In den Dachgeschoßen handelt es sich jeweils um eine

Wohnungsfahrt mit vorgesetzter Wohnungseingangstüre. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung und Innenseite der Türen nach Wahl des Architekten, Außenseite der Teleskoptüren in Edelstahl.

Tiefgarage: Automatisches Garagentor mit Zuluftgitter und Ampelsteuerung, Bedienung

automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife oder Schnurzug/Schalter/Radar beim Ausfahren. Nach

dem Passieren schließt das Tor automatisch.

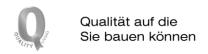
Beleuchtungskörper: In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage

entsprechend den Erfordernissen.

Beschilderung/

Notbeleuchtung: gemäß Behördenvorschrift sowie Brandschutzkonzept

Stand: April 2023 Seite 6 / 7





Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH

Brieffächer: Briefkästen mit Briefschlitz in der Lobby im Erdgeschoss, eingebunden in die

Schließanlage. Paketboxen im Außenbereich.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil,

Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür).

Fahrräder,

Kinderwägen: Eigene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen befinden sich im

Untergeschoss.

Kleinkinderspielplatz: Im Außenbereich des Grundstückes wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet.

Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben.

Begrenzung der

Eigengärten im EG: Als Abgrenzungen zu den Allgemeinflächen und als Trennung zwischen den

Eigengärten gibt es einen ca.1,0m hohen Maschendrahtzaun in beschichteter

Ausführung.

Vorbereitung für die

Ladung von

E-Fahrzeugen: Es ist geplant die Wohnhausanlage mit einer Vorbereitung zur Ladung von E-

Fahrzeugen in der Tiefgarage auszustatten. Der Betrieb der Ladeinfrastruktur kann über einen externen Contractor oder Betreiber erfolgen. Der Stromverbrauch der jeweiligen durch den Wohnungskäufer zu errichtenden E-Ladestation (mit

Zuleitung) erfolgt in diesem Fall über ein eigens hierfür errichtetes E-Ladestation-Lastmanagmentsystem. Die Kosten für den Stromverbrauch allfälliger E-Ladestationen werden von den Wohnungseigentümern mit E-Ladestation

getragen. Der Betrieb bzw. die Abrechnung des Stromverbrauchs der jeweiligen Wohnungseigentümer, kann vom WEO an einen externen Contractor bzw.

Betreiber vergeben werden.

#### 6. Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von "Kunst und Wohnen" wird ein Bereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. "Kunst und Wohnen" ist ein spannendes Projekt der Raiffeisen WohnBau im Rahmen des Quality Living-Programms. Dabei werden Quality Living-Wohnbauanlagen mit zeitgenössischen Kunstinstallationen aufgewertet. Jedes der Kunstwerke steht im individuellen Kontext zum jeweiligen Gebäude sowie der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte. Die Ausgestaltung erfolgt durch ambitionierte Künstlerinnen und Künstler, die von einer eigenen Jury ausgewählt werden.

Wien, April 2023

Stand: April 2023 Seite 7 / 7