

**AM  
FREIHOF  
N° 5**

**BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
(BAB)**

Neubau in 1220 Wien, Am Freihof 5/ Kagraner Platz 50  
Stand: 03.12.025 VORABZUG

# Inhaltsverzeichnis



<b>1 Baubeschreibung</b>	<b>3</b>
01.01. Allgemeine technische Daten	3
01.02. Nutzungsübersicht	3
01.03. Aufschließung	3
01.04. Bauwerk-Rohbau	3
01.05. Bauwerk-Technik	4
01.06. Allgemeinbereiche und Außenanlagen	5
<b>2 Ausstattung</b>	<b>5</b>
02.01. Innenverkleidung	5
02.02. Außenbauteile innen	5
02.03. Außenbauteile außen	5
02.04. Einrichtungsgegenstände	6
<b>3 Grundsätzliches</b>	<b>7</b>

## 01 BAUBESCHREIBUNG

### 01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkalwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Regenwasser wird auf Eigengrund versickert oder in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpen. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Zusätzlich wird die Liegenschaft über eine PV-Anlage verfügen.

Müllabfuhr: Der Platz für die Müllgefäße befindet sich im Bauteil Kagraner Platz 50 in zwei Räumen, die von der Straße zugänglich sind. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

### 01.02 Nutzungsübersicht

Es werden drei oberirdische Baukörper errichtet und der größte Teil der Liegenschaft unterkellert.

Oberirdisch gibt es, je nach Bauteil, neben dem Erdgeschoß ein bis zwei Ober- sowie ein bis zwei Dachgeschoße. Unterirdisch ist eine Ebene für die Technikräume sowie für die Einlagerungsräume und die Garage verfügbar. Es werden 42 Wohnungen und ein Geschäftslokal auf der Liegenschaft errichtet. Die Einheiten oder Teile davon im 1.OG und 2.OG des Bauteils Kagraner Platz 50 werden ggfls. auch als Büro/ Ordinationen angeboten.

Erdgeschoß: Hier sind die Haupteingänge und die Brieffachanlagen untergebracht.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, die Einlagerungsräume, ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenraum sowie die Garage.

Außenanlage: Hier befindet sich neben der Erschließung, den Eigengärten auch der Kleinkinderspielfeldplatz.

### 01.03 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Ausmaß.

Außenwände: unter Niveau  
Außengelände: Stahlbetonwand lt. statischen Erfordernis.  
Dimensionierung lt. statischem Erfordernis

Außenwand – über Niveau  
Außengelände: Stahlbeton lt. statischem Erfordernis.  
Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt bzw im Dachgeschoss Schrägdachverblechung. Farbige

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Gestaltung gemäß behördlichen  
Vorgaben bzw. dem  
Architekturkonzept.

Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände mit Gipskartonvorsatzschale, bzw. Gipskartonständerwände, Stärke lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

### Zwischenwände:

Tragende Zwischenwände: Stahlbeton bzw. Hohlwandfertigteilsystem lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau, Stärke lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

Kellerabteiwände: Metallständerwände

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion: Sargdeckel- bzw. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton, Stärke lt. Statik. Dachdeckung bei Schrägdach aus Blech. Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Auf nicht begehbaren Flachdachflächen extensive Dachbegrünung oder Kiesschüttung gemäß Architekturkonzept; Dachaufbau mit Wärmedämmung lt. Bauphysik

Die begehbaren Eigengärten im EG über dem Garagendach erhalten eine intensive Dachbegrünung. Stahlbetondecke lt. Statik

Kamin: Es werden keine Kamine ausgeführt.

Loggien, Balkone, Terrassen: Stahlbe-

tonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Wärmeisolierung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der letztgültigen Bewilligung gültigen Bauordnung.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem verputzt. Farbige Gestaltung gemäß behördlichen Vorgaben bzw. dem Architekturkonzept.

## 01.04 Bauwerk-Technik

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen auf den Dächern. Zählung durch elektronische, kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale mittels Wärmepumpe. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren.

Aufzug: Personenaufzug, behindertengerecht, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins oberste Dachgeschoß.

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe am Kagranner Platz 50.

Vorbereitung E-Ladestation: In der Auslegung des Gebäudes wurden gewisse Stromkapazitäten für E-Ladestationen berücksichtigt, um eine Installation von E-Ladestationen zu ermöglichen.

Es wird eine Leerverrohrung ausgeführt. Die Ausführung der Stromleitungen sowie E-Ladestationen selbst sind nicht

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Teil der Ausstattung. Diese können durch den Käufer nachträglich vom PKW-Stellplatz bis zu den E-Technikräumen durch eine konzessionierte Fachfirma oder als Sonderwunsch im Zuge der Bauabwicklung ausgeführt werden, sofern die nötigen Stromkapazitäten vorhanden sind.

## 01.05 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Alu-Konstruktion, beschichtet, Standardfarbe, Isolier-Verglasung, Gegensprechanlage.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Stahl ausgeführt.

Haupttreppen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Tiefgarage/ Stellplatz: Boden und Rampe Einfahrtsbereich als Dichtasphalt oder beschichtete Betonfundamentplatte; Wand: Stahlbeton- bzw. aufgelöste Bohrpfahlwand lt. statischen Erfordernis. Decke: Rohbeton bzw. gedämmte Untersicht gem. bauphysikalischer Erfordernis

Geländer Treppen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung

Dachaufstieg: Dachaufstiege werden nach Erfordernis bzw. Vorschriften errichtet.

Gehsteig und Überfahrt: Ausführung gemäß Behördenvorschrift.

Kleinkinderspielplatz: gem. Behördenvorschrift

## 02 AUSSTATTUNG

### 02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Dielenfertigparkett, Fabrikat Scheucher oder gleichwertig, versiegelt, vollflächig geklebt.
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt bzw. gespritzt.
- Bad: Keramischer Belag (bis 2,05 m) im Spritzwasserbereich, daneben/darüber Innendispersion weiß;

WC: Keramischer Belag an WC-Rückwand (bis OK-WC-Unterputzspülkasten). Seitliche Wände Innendispersion weiß

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Geschoßdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WC's, Gängen zu Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

### 02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: lackiert bzw. beschichtete Türblätter, Stahlzargen mit umlaufender Dichtung, Standardfarbe, Standardbeschläge (Drücker, Schloss für Buntbart-Schlüssel sperrbar). Bad

und WC-Türen mit WC-Beschlag

- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

### 02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Vollbautüre mit Stahlzarge, einbruchhemmend RC2, mit Zylinderschloss, außen Knauf, innen Türdrücker, Schall- und Brandschutz gem. bauphysikalischen Erfordernissen; Farbe: gemäß Architekturkonzept.

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststofffenster mit Aludeckschale außen, 3-Scheiben Isolierverglasung, teilweise öffnbare mit Öffnungsbegrenzer und teilweise fixe, nicht öffnbare Fensterelemente gemäß Plan. Farbe und Beschlag (Edelstahl) gemäß Architekturkonzept Wärmeschutzanforderungen lt. Behörde, Bauphysik

#### Sonnenschutz:

- Außenliegender elektrischer Rollläden bei den senkrechten Verglasungen im Erdgeschoß (in allen Bauteilen).
- Außenliegende elektrische Raffstores bei den senkrechten Verglasungen vom 1.OG bis 2.DG (Am Freihof 5.1, Kagranner Platz 50 und Am Freihof 5.2 nur südseitig)
- Innenliegende Jalousien bei Am Freihof 5.2 nordseitig bei den senkrechten Verglasungen vom 1.OG bis 2.DG; manuell bedienbar
- Dachflächenfenster werden mit außenliegenden Markisolekten ausgestattet.

#### Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.

Geländer Loggia, Balkone u. Terrassen: Stahl-geländer mit Flachstahlfüllung. Terrassen-trennwände aus Stahlrahmenkonstruktion mit Füllung mittels HPL-Platten oder gleichwertig.

Bodenbeläge Loggia, Balkone u. Terrassen: Estrichplatten im Kiesbett oder geständert verlegt.

Abtrennung Garten: Maschendrahtzaun

### 02.04 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Laufen Pro oder gleichwertig gem. Verkaufsplänen. Einhandmischbatterie hansgrohe oder gleichwertig.

Badewanne: Gemäß Verkaufsplan. **XXXX** oder gleichwertig, weiß. Wannenmischer Fabrikat **XXXX** oder gleichwertig. Wannenbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur

Dusche: Gemäß Verkaufsplan. geflieste Duschen, Armatur **XXXX** Brauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch; Duschtrennwand

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

WC-Ausstattung: Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe weiß, **XXXX** oder gleichwertig.



Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Handwaschbecken gemäß Verkaufsplänen, XXXX oder gleichwertig, Kaltwasseranschluss.

### Küche:

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss für Spüle  
Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler

### Wasseranschluss Freibereiche (Eigengärten, Balkone, Terrassen):

Je Wohnung mit einer Freifläche (Terrassen oder Garten oder Balkon) größer 7m<sup>2</sup> wird ein eigener Wasseranschluss hergestellt.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe: Flächenprogramm, weiß, Standard-farbe, Fabrikat XXXX oder gleichwertig.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreis-aufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum Fabrikat XXXX oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Heizungssteuerung: Die Steuerung der Heizung erfolgt zentral in der Wohnungsstation.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WC's mittels Ventilatoren. Die Steuerung erfolgt im

WC über das Deckenlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtfühler aktiviert.

Kühlung: Die Wohneinheiten werden mit einer Fußbodentemperierung ausgestattet. Klimaanlage (Splitgeräte)- oder deren Vorrüstung ist als Sonderwunsch möglich.

## 03 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der, zum Zeitpunkt der letztgültigen Bewilligung gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. 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.

Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und Sanitärgegenstände, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Ausgenommen davon sind bereits vor Ort montierte Ausstattungsgegenstände oder dezidiert angeführte Ausstattungsgegenstände laut Ausstat-

tungskatalog. Die Ausstattung und Auf- teilung erfolgt in Abhängigkeit der ver- schiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Ab- weichungen gegenüber dem Ausstat- tungskatalog stellen keine Wertminde- rung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen. Eine Änderung der in der ge- genständlichen Bau- und Ausstattungs- beschreibung angeführten Produkte liegt im Ermessen des Projektrichters.

Der Projekterrichter ist insbesondere ermächtigt, abweichend von der BAB, gleichwertige Oberflächen, Ausstattungsgegenstände und ähnliches auszuführen.

### Planmaße

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten, Geräte, Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

### Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schalltechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten.

### Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen von ihm nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können nur berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauterminplan bekannt gegeben

werden und sie den Bauplänen, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage mit sich bringen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Seitens Verkäufers besteht keine Verpflichtung zur Durchführung von Sonderwünschen.

Sich daraus ergebende Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen (z.B. Ausführungs- u. Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwertstellungspläne) werden nach Zeitaufwand inkl. Nebenkosten entsprechend an den Käufer verrechnet.

### Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der Käufer ist verpflichtet, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen technischen Einrichtungen zuzulassen und zwar auch dann, wenn sich diese Einrichtungen am/im jeweiligen Eigentumsobjekt befinden sollten.

### Montieren von Einbaumöbeln

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der

Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden, Vorsatzschalen und Trockenbauwände entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

### Einlagerungsmöglichkeiten

Im Zuge der Wohnungsübergabe wird Ihnen auch ein Kellerabteil übergeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass ein Kellerabteil kein Abstellraum für Kleidung und andere empfindliche Gegenstände ist, sondern es sich um eine Einlagerungsmöglichkeit handelt, insbesondere deswegen, weil ein ungeheizter Raum besonders in den warmen Jahreszeiten eine zu hohe relative Luftfeuchtigkeit hat.

Im Keller ist im Sommer die Gefahr von Schimmelbildung/Kondensat am größten, da Kondenswasser-Niederschlag der hohen sommerlichen Luftfeuchtigkeit an kühlen beschatteten Bauteilen häufig auftritt.

Bitte beachten Sie, dass eingelagerte Gegenstände im Schadenfall von der Versicherung nicht ersetzt werden.

### Bauwerk

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln

der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

### Risse

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen

abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschrundung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

### Silikon- oder Acrylfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 2-3 Jahre durch den Wohnungskäufer/-mieter erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können (falls vorhanden) daher nicht als Mangel angesehen werden.

### Abnutzung

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

.

**Allgemeine Hinweise:** Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Änderungen in Bezug auf Oberflächen und Produkte, die sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit und Lieferzeiten ergeben gelten als vereinbart und stellen keinen Grund zur Wertminderung dar. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.