

# Koppstraße 54, 1160 Wien

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

09. Februar 2024

# Koppstraße 54, 1160 Wien

## INHALT

01 LAGE

02 AUSSTATTUNG DER ALLGEMEINEN HAUSTEILE

03 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

04 HINWEISE

# 01 LAGE

Die Koppstraße 54 befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring, welcher heute zu den beliebtesten Wiener Wohnbezirken zählt. Selten vereint eine Lage so viele Lebensfaktoren an einem Ort. In unmittelbarer Nähe befindet sich die belebte und beliebte Thalia-Straße und Ottakringer-Straße, ebenso die starke verkehrsberuhigte Hasner - Straße mit vielen Allee-Bäumen. An diesen Plätzen kann man die Natur und Ruhe aber auch das Leben der Stadt in vollen Zügen genießen. Darüber hinaus bietet die Koppstraße / Hyrtelgasse auch alle Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteiles mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung.

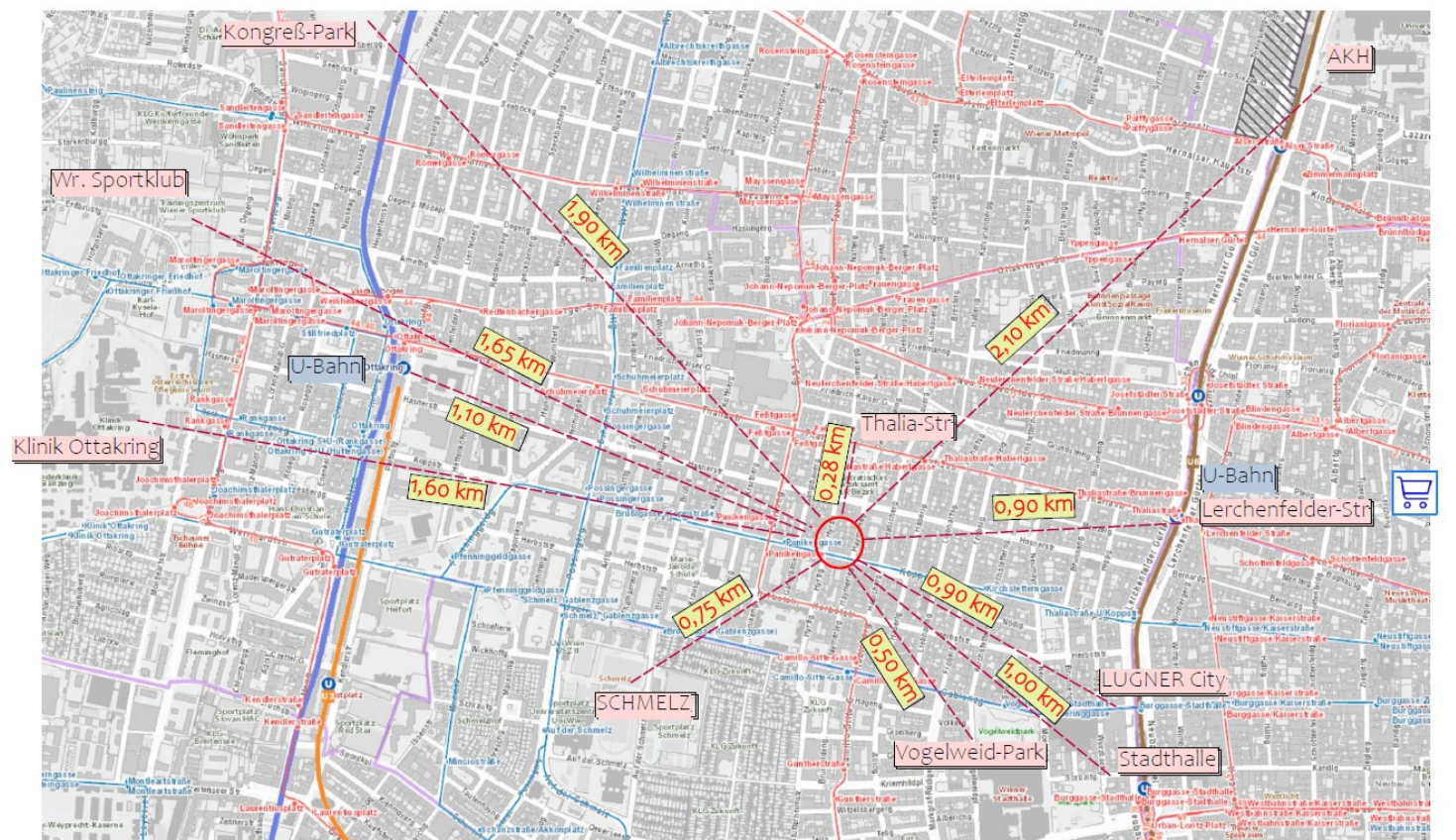
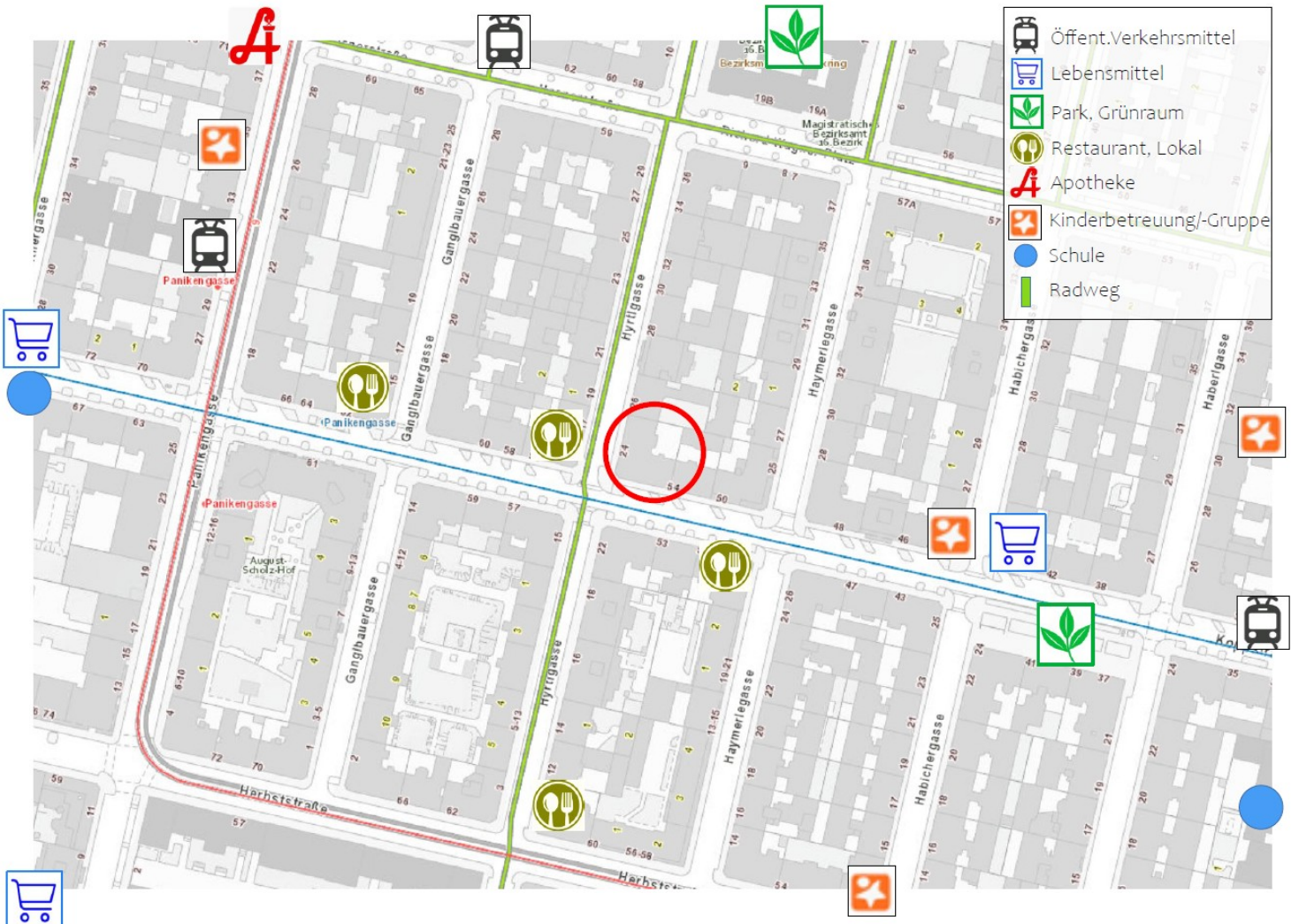
## Highlights und Wichtiges in der unmittelbaren Umgebung :

- Kongreß.Park
- Vogelweid-Park
- Wiener Sportklub
- Schmelz
- Thalia-Straße
- Ottakringer-Straße
- Nahversorger und Apotheken
- AKH
- Klinik Ottakring
- Restaurants und Geschäfte
- U-Bahnstation Ottakring und Thalia-Straße
- Einkaufsstraße Lerchenfelder-Straße
- Lugner-City
- Lediglich 17 Minuten Fahrt mit der U3 bis Stefans-Platz in den ersten Bezirk

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein. In nur wenigen Minuten entfernte sind die Straßenbahnlinien 9 und 46, aber auch die Buslinie 10A und 48A erreichbar. Sie erreichen mit diesen Linien sowohl Einkaufsstraßen in Wien 7 und Wien 8 als auch die Vororte im Westen von Wien und damit beliebte Ausflugsziele.

Weiters ist die U-Bahn-Station Ottakring unweit entfernt welche Sie direkt in das Herz der Stadt führt und zum Stephansplatz mit seinem berühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom. Ebenso in der Nähe der Koppstraße/Hyrtelgasse befindet sich die U-Bahn-Station Thaliastraße.

Auch der Westbahnhof mit Anschlüssen an den Nah- und Fernverkehr ist mit der Linie 9 und wenigen Gehminuten in gesamt 15 Minuten zu erreichen



# Koppstraße 54, 1160 Wien

## 02 AUSSTATTUNG DER ALLG. HAUSTEILE

Keller :	Keller teilsaniert, Bodenplatte aus Beton, versiegelte Oberfläche
Einlagerungsräume :	Im Keller steht einer jeden Wohnung ein Einlagerungsraum aus Metallprofilen mit Türe ca 80/200, zur Verfügung
Fahrrad-Abstellraum :	Im Keller steht ein Fahrrad-Abstellraum zur Verfügung
Kinderwagen-Abstellraum:	Im Keller steht ein Kinderwagen-Abstellraum zur Verfügung
Hausbrieffach :	Neue Hausbrieffach-Anlage
Heizung :	Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mit einer Zentralheizung mit Luftwärmepumpen.
Warmwasser :	Die Warmwasserbereitstellung erfolgt mit einer Zentralheizung mit Luftwärmepumpen.

# Koppstraße 54, 1160 Wien

## 03 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Fenster- und Fenstertüren :	Kunststofffenster und -fenstertüren, innen weiß, außen Alu-Clip Farbe grau, 3-fach-ISO-Verglasung, Dämmwert $U_w = 0,70-0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$
Wohnungseingangstüren :	KUNEX Türelement oder Gleichwertiges, 90/200 bis 90/220 WK II, Sicherheitsbeschlag, Türschild und -Spion, weiß, glatt Brandschutz EI 2 30, tw c, einflügelig
Innentüren :	KUNEX Türelement Alt-Wien oder Gleichwertiges, 80/200 bis 80/220 weiß, glatt, Röhrenspan,
Parkettboden :	Fischgrät Eiche versiegelt oder geölt, Marke Bauwerk oder Gleichwertiges, Fertig-Parkettboden geklebt inkl. Sesselleisten
Fliesen :	Bodenfliesen Großformat, geklebt Wandfliesen im Bad Höhe Türstock- oder raumhoch, geklebt Wandfliesen im Wc auf ca. 1,3m Höhe, geklebt
Malerei :	Wände – einfarbig weiß, deckend gemalt Decke – einfarbig weiß, deckend gemalt
Balkone :	Konstruktion aus verzinktem Stahl
Elektroinstallation :	für alle Räume ist nach der Klassifikation nach ÖNORM E 8015 Kategorie A die Ausstattung geplant. Küchen nur mit Dunstabzug-Umluft vom Küchenhersteller Schalter und Steckdosenprogramm Berker weiß Q3 oder Gleichwertiges , Deckenspots im Vorraum, Wc und Bad
Lüftung innenliegender Sanitärräume :	mechanisch über Lüftungsmotor ins Freie
Waschmaschinen - Anschluß :	die Wohnungen verfügen über einen Waschmaschinenanschluß

# Koppstraße 54, 1160 Wien

## AUSSTATTUNG / SANITÄRAUSSTATTUNG

Elektroinstallation :

Die Elektroinstallationsarbeiten werden durch ein konzessioniertes Unternehmen ausgeführt und abgenommen. Die Abnahme erfolgt mit Ausstellung eines Elektro-Befundes. Die Arbeiten werden nach den geltenden Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorger ausgeführt. Die angeführten Steckdosen und Schalter sind eine Übersicht und werden den Wohneinheiten angepasst.



- BERKER weiß, Q3 oder Gleichwertiges



- BTCINO Gegensprechanlage oder Gleichwertiges



- Unterputz-Naßraumlüfter für Bad und WC mit Nachlauf-Relais  
Limodor oder Gleichwertiges

Parkettboden :



- Fischgrät Eiche versiegelt oder geölt, Marke Bauwerk oder Gleichwertiges, Fertig-Parkettboden geklebt inkl. Sesselleisten

Fliesen :



- MARAZZI Feinsteinzeug-Fliese 60/60 bis 75/75  
Jerusalem Oase Avorio oder Gleichwertiges



## Balkone / Terrassen / Geländer /



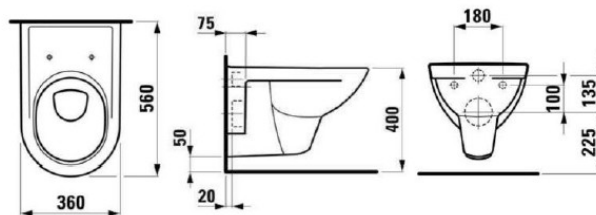
- Balkone und Geländer in verzinkter Stahlkonstruktion  
Terrassenbelag / Balkonbelag in Lärche, Thermokiefer oder WPC

## Kemperventil ::

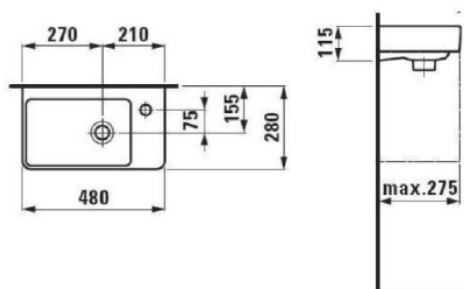


- bei jeder Terrasse und jedem Balkon wird eine frostsichere Auslaufgarnitur angebracht. Keine Winterentleerung notwendig, kein „Aufrieren“ der Außengartenwasserhähne

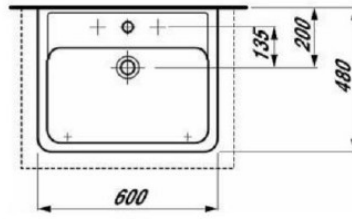
## Sanitärausstattung :



- lange-vc, heispur, Laufen Pro  
WC-Sitzbrett mit Deckel mit Schließautomatik, weiß, Laufen pro, Untergestell Marke Geberit samt Drückerplatte, oder Gleichwertiges



- Handwaschbecken, Laufen Pro asymmetrisch 48/25  
HL 1x rechts oder 1x Links, weiß , oder Gleichwertiges



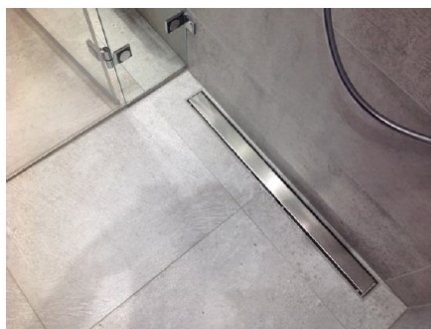
- Waschtisch, Laufen Pro 60/48  
weiß , Unterseite geschlossen oder Gleichwertiges



- Hans Grohe LOGIS Armature oder Gleichwertiges



- Badewanne, weiß, Alva Aqua Una Acryl Dou 180/80 oder  
Gleichwertiges



- Bodenebene Dusche, Ablauf – Bodenebene Rinne oder  
Gleichwertiges



- Hans Grohe LOGIS Badewannenfüll-Armature  
Hans Grohe LOGIS Dusch-Armature  
Hans Grohe Brauseschlauch und Brausekopf  
oder Gleichwertiges
-

## 04 HINWEISE

Auf Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern diese dem Erwerber zumutbar – besonders wenn diese geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar. Die in den Plänen angeführten Quadratmeter -Flächen dienen rein zur Information und zum Überblick über dieses Projekt. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Der Käufer verpflichtet sich, folgende Benützungshinweise sorgfältig zu beachten und für Schäden, welche durch unsachgemäße Benutzung entstehen, selbst aufzukommen.

Die in jedem Altbau gegebene hohe Baufeuchtigkeit muss in den ersten Jahren nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung aus der Wohnung entweichen können.

Durch die Dichtigkeit der Fenster und Türen, ist eine natürliche Abfuhr der Feuchtigkeit durch Zugluft bzw. Diffusion nur in geringem Maße gegeben. Die Käufer sind verpflichtet, durch im Winter häufiges im Sommer ständiges Belüften der Räume das Entweichen der Feuchtigkeit zu ermöglichen.

Geschieht dies nicht, bzw. nicht im ausreichenden Maße, so schlägt sich die Feuchtigkeit, insbesondere an exponierten Stellen, welche kühler sind als die übrigen Flächen, als Kondensat nieder und führt dort zu einer gewissen Durchnässung der Oberfläche, welche Schimmelbildung mit sich bringen kann.

Der Feuchtigkeitsniederschlag ist umso geringer, je höher die Raumtemperatur ist. Der Käufer verpflichtet sich daher, seine Wohnungseigentumseinheit im Winter ständig zu beheizen, in den ersten beiden Jahren auch nachts auf mindestens + 15 Grad Celsius und auch in der übrigen Jahreszeit ein Absinken unter diese Raumtemperatur zu verhindern.

Weiters verpflichtet sich der Käufer an den Außenwänden keine großflächigen, schlecht hinterlüfteten Möbelstücke aufzustellen und dafür zu sorgen, dass an den Außenwänden eine ständige Luft-Zirkulation möglich ist, z.B. dadurch, dass anfänglich keine schweren Seitenvorhänge aufgeworfen, Vorhänge jeder Art nicht bis in die Ecken geschoben werden, etc.

Allfällige Änderungen der Ausführungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit solche aus technischen Gründen od. aufgrund von baubehördlichen Vorschriften und Auflagen notwendig werden und sofern diese die Lage und den Bestand der Wohnungen nicht maßgeblich verändern.

Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.