

# Gesundes Wohnen und Wohlfühlen garantiert.

## Bauweise und Ausstattung



### Allgemeines

**I**m Erdgeschoss befinden sich im Bereich von Stiege 2 der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie der Müllraum. In derselben Ebene befindet sich das Parkdeck mit Zugang über Stiege 1 und Stiege 2. Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet. Die Kellerabteile befinden sich im Kellergeschoss. Die Grünanlagen der allgemeinen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und bepflanzt.

Bei Stiege 1 sind Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss und Dachgeschoss über einen behindertengerechten Aufzug verbunden. Bei Stiege 2 sind Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss und Dachgeschoss über einen behindertengerechten Aufzug verbunden.

### Bauweise

**B**odenplatte und Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Außenwände sowie tragende Innenwände werden in Massivbauweise nach statischen Erfordernissen hergestellt. Wohnungstrennwände und Wände zum Stiegenhaus werden einseitig mit einer Gipskartonvorsatzschale nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.

Nichttragende Zwischenwände sind einfach beplankte Gipskarton Ständerwände. Im Bereich der Sanitärinstallationen werden, wenn technisch erforderlich, zusätzliche Vorsatzschalen vorgesehen.

Die Geschoßdecken sind Massivdecken, die Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton. Die Dacheindeckung der straßenseitigen Dachflächen erfolgt mit Faserzement-Dachplatten, die hofseitigen Dachflächen werden mit einer Blechdeckung in Titanzink versehen.

### Fenster

**Optimale Wärme- und Schalldämmung. Außenrollläden im Preis inkludiert!**

**A**lu/Kunststofffenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung, Fenster teilweise als Drehkippenfenster, bei mehrteiligen Fenstern immer mind. ein Flügel als Drehkippenflügel.

Terrassentüren einflügelig in Drehkippenausführung, bei zweiteiligen Terrassentüren ein Flügel in Drehkippenausführung. Keine Sprossen. Sämtliche Fenster werden durch Außenrollläden mit Aluminiumpanzer beschattet. Die Velux Dachflächenfenster werden ebenfalls mit Außenrollläden beschattet.



### Außengestaltung

**D**ie Wärmedämmung erfolgt durch eine Vollwärmeschutzfassade, genetzt, gespachtelt und Kunststoffoberputz. Außenfensterbänke aus Aluminium und Innenfensterbänke kunststoffbeschichtet.

Stiegenhausgeländer im Innenbereich aus Stahl lackiert und im Außenbereich Stahl verzinkt.

Sichtschutz zwischen angrenzenden Loggien, Balkonen und Dachterrassen wird in schlossermäßiger Ausführung, ca. 2,00 m hoch.

Die Briefkästen befinden sich außen im Zugangsbereich.

### Innenausbau

**D**ie Innenwände aus Ziegel und Stahlbeton werden mit Gips-Maschinenputz versehen, die Badezimmer mit Kalk-Zement Maschinenputz. Die Decken werden gespachtelt. Als Fußbodenunterbau ein Estrich auf Trittschalldämmung und Wärmedämmung bzw. Styroporbeton.

## Gesundes Wohnen and Wohlfühlen garantiert.

### Bauweise und Ausstattung



#### Bodenbeläge

Vorraum, WC, Bad, Abstellraum:  
Fliesen 30/60 lt. Bemusterung

Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Schrankraum:  
Parkett Eiche, Ahorn od. Buche lt. Bemusterung

Loggien, Balkon und Dachterrassen:  
Lärchenholzrost mit Unterkonstruktion

Kellerabteil Estrich versiegelt

#### Wandbeläge

Fliesen im Badezimmer bis ca. 2,05m Höhe

Fliesen im WC bis ca. 1,20m Höhe

Sockelleisten im Abstellraum und Diele aus Aluminium.

Alle anderen Decken- und Wandflächen mit umweltfreundlicher Innendispersion in weiß ausgemalt.

#### Türen

**I**nnentüren sind glatte Türblätter in weiß mit Röhrenspanneinlage, Stahlzargen weiß lackiert, Beschläge verchromt satiniert mit Bundbartschloss bzw. WC-Schloss bei Bad und WC. Das Türblatt zwischen Wohnzimmer und Diele mit Glasfüllung aus Sicherheitsglas satiniert.

**D**ie Wohnungseingangstüre ist ein weißes, glattes Türblatt in brandhemmender und schalldämmender Ausführung mit weiß lackierter Stahlzarge. Außen und innen Drücker verchromt satiniert und Schloss, Türschild mit Türspion. Je Wohnung 5 Stück Eigenschlüssel. Aus Gründen des Schallschutzes wird ein ca. 3cm hoher Kunststeinsockel mit Gummidichtung hergestellt.

#### Kellerabteile

Mit Metallgittertrennwände mit Vorhängeschloss.

#### Heizung

**F**ür die Heizung und Warmwasserbereitung wird eine zentrale Gasheizung im Keller von Stiege 2 hergestellt, die durch einen Heizanlagenbetreiber gewartet und betrieben wird.

Im Heizhaus werden zusätzliche Pufferspeicher aufgestellt. In den Wohnungen erfolgt die Beheizung über Radiatoren. Die Raumtemperaturregelung erfolgt über Heizkörperthermostate.



#### Sanitärinstallation

WC:

**LAUFEN Hänge WC** mit Unterputzspülkasten, **LAUFEN Handwaschbecken** mit Kaltwasser, Abluftventilator

BAD:

1-2 Stk Waschbecken (je nach Grundriss) mit Einhebelmischer

**Badewanne POLYPEX** - Objekt, Sanitär-Acryl mit EASYCLEAN-Oberfläche, 180/80 inkl. Handbrause  
(Stg. 2 - TOP 7: POLYPEX - Family, Sanitär-Acryl mit EASYCLEAN-Oberfläche, 140/140 inkl. Handbrause)

**DUSCHE BODENGLEICH** verfließt mit bodengleicher **Ablaufrinne**, min. 80/80 (je nach Grundriss), mit Handbrause und Brausestange. Duschwände oder Duschtüren sind vom Käufer herzustellen.

Abluftventilator

Abstellraum:

Waschmaschinenanschluss und Wasserabsperrhahn.

## Gesundes Wohnen und Wohlfühlen garantiert.

### Bauweise und Ausstattung



#### Küche:

Ein Anschluss für den Untertischspeicher für die Küchenspüle. Ein Untertischspeicher, sowie ein Anschluss für den Geschirrspüler

#### Loggien, Balkone und Dachterrassen:

Ein Wasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur, selbstentleerend.

### Elektroinstallation

**D**ie Versorgung erfolgt aus dem Netz der WIENSTROM. Betriebsspannung 3 x 400/230V, 50 Hz. Jede Wohnung hat einen eigenen Zähler. Schalter und Steckdosen in weiß. Folgende Auslässe kommen zur Ausführung, wobei Abweichungen aufgrund verschiedener Wohnungstypen zu beachten sind. Es gelten hierfür die einzelnen Vertragspläne

#### Vorraum:

1-2 Deckenauslässe für Beleuchtung

3-4 Taster für die Beleuchtung

1 Steckdose

1 Wohnungsverteiler (kann auch im Ab-

stellraum sein)

1 Leerdose für TEL/INTERNET

1 Innengerät der Gegensprechanlage

1 Gong mit Klingeltaster vor der Eingangstüre

#### WC:

1 Deckenauslass mit Schalter außen mit Kontrolllicht, Nachlauf der mechanischen Abluft mit Lichtschalter kombiniert.

#### Küche:

1 Deckenauslass mit Schalter

1 Anschluss für E-Herd

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Untertischspeicher

3 Steckdosen über Arbeitsplatte

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Wandauslass für indirekte Beleuchtung

1 Steckdose für Umluftdunstabzug

#### Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe für die Beleuchtung mit separaten Lichtkreisen mit Schalter

4 Steckdosen

1 KabelTV/INTERNET Leerdose

#### Abstellraum:

1 Deckenauslass mit Schalter außen mit Kontrolllicht

1 Steckdose für Waschmaschine

1 Verteiler Einspeisung TV/INTERNET/TEL

#### Bad:



1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung mit Schalter außen mit Kontrolllicht

1 Deckenauslass mit Schalter außen mit Kontrolllicht

1 Feuchtraumsteckdose beim Waschbecken

Erdung für Badewanne und Dusche

#### Schlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter

4 Steckdosen

1 KabelTV/INTERNET Leerdose

Schrankraum (wenn vorhanden):

1 Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Steckdose

#### Weitere Zimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter

3 Steckdosen

1 KabelTV/INTERNET Leerdose

#### Terrasse, Dachterrasse, Balkon:

1 Feuchtraumsteckdose

Wandauslass für Außenbeleuchtung mit Schalter

**Gesundes Wohnen und Wohlfühlen garantiert.**

## Bauweise und Ausstattung



Situierungsvorschläge anzusehen und es werden diese Gegenstände nicht geliefert. Die Außengestaltung wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Änderungen der Baubeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar—besonders wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Irrtum und Änderungen (z.B. behördlicher Änderungsaufgaben) sind vorbehalten.

### Küche

WARENDORF/MIELE gemäß Küchenplan

### Außenanlagen

**F**ahrflächen, Wege und Hauszüge mit Asphalt befestigt, Allgemeingrünflächen mit Raseneinfassungssteinen und Traufenschotter im Sockelbereich.

### Allgemeines

**D**ie Beleuchtungskörper für Wohnräume und Nebenräume sind vom Käufer selbst beizustellen und von konzessionierten Unternehmen montieren zu lassen. In Räumen ohne Fenster sind Fassungen mit Leuchtmittel montiert. Die Postkästen werden im Eingangsbereich der jeweiligen Stiege montiert. Die Anschlussmöglichkeit an die TV/

INTERNET/TELEFON-Versorgung wird durch ein Leerrohr samt Verkabelung oder Vorspann in jede Wohnung geschaffen. Das Ansuchen um die Herstellung dieser Anschlüsse ist bei UPC Wien von jedem Käufer selbst zu erledigen und hat der Käufer hierfür die Kosten zu tragen.

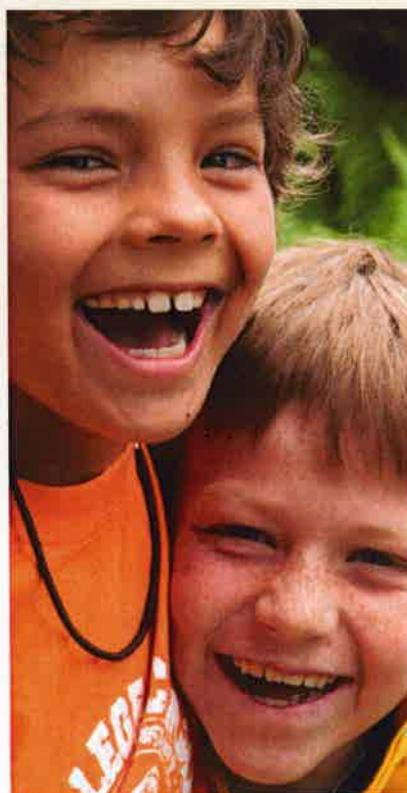
Eine Blitzschutzanlage ist in der Normausstattung vorhanden. Eine Schutzanlage für indirekten Blitzschlag ist nicht vorgesehen.

Die Belastung der Dachterrassen ist mit 200 kg/m<sup>2</sup> beschränkt.

Technisch bedingte Entwässerungsgullys auf Eigengrund sind von Verschmutzungen zu befreien.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten Naturmaße zu nehmen.

Zusätzlich, in den Plänen eingezeichnete Möblierung, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als



# VEREINBARUNG

## über die Einräumung von Leitungsrechten

zwischen dem (den) Eigentümer(n) der Liegenschaft **1230 Wien, Ketzergasse 461/Hochstraße 1**  
eingetragen im Grundbuch des Bezirksgerichts **Liesing, EZ 55, KG 01807 Rodaun**  
(in der Folge kurz: „Liegenschaft“)

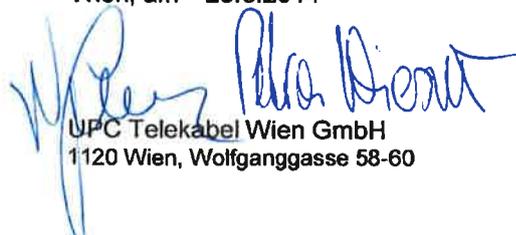
vertreten durch: **Athea Bauträger GmbH**  
**2340 Mödling, Enzersdorfer Straße 31/1/2**

und **UPC Telekabel Wien Gesellschaft m.b.H.**  
**1120 Wien, Wolfganggasse 58-60, FN 84116a (HG Wien)**

(in der Folge kurz „Gesellschaft“):

1. Der EIGENTÜMER räumt der GESELLSCHAFT für die Dauer des Bestandes des Kommunikationsnetzes der GESELLSCHAFT und im Umfang des § 5 Abs 1 TKG 2003 das Recht ein, Kommunikationslinien auf der LIEGENSCHAFT und in den darauf befindlichen Baulichkeiten zu errichten und zu erhalten, Leitungsstützpunkte, Vermittlungseinrichtungen und sonstige Leitungsobjekte sowie anderes Zubehör anzubringen, Kabelleitungen in Gebäude und sonstige Baulichkeiten auf der LIEGENSCHAFT einzuführen, zu diesen zuzuführen und in diesen zu führen sowie die aufgrund dieses Rechtes errichteten und angebrachten Anlagen zu betreiben. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, die Liegenschaft und die darauf befindlichen Gebäude zur Vornahme von Bau-, Kontroll- und Wartungsarbeiten durch von ihr beauftragte Personen zu betreten.
2. Die GESELLSCHAFT wird von ihrem Recht nur mit tunlichster Schonung der LIEGENSCHAFT und mit Rücksichtnahme auf bestehende Anlagen Gebrauch machen. Insbesondere wird die GESELLSCHAFT während der Ausführung der Arbeiten tunlichst und auf eigene Kosten für die Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der LIEGENSCHAFT sorgen und diese nach Beendigung der Arbeiten unverzüglich wieder in den vor Beginn der Arbeiten vorgefundenen gleichwertigen Zustand versetzen.
3. Sollte eine Verlegung der Installation infolge eines Bauvorhabens der EIGENTÜMER oder anderer Umstände notwendig sein, so verpflichtet sich die GESELLSCHAFT, eine solche Verlegung auf eigene Kosten durchzuführen. Der EIGENTÜMER wird der GESELLSCHAFT einen derartigen Verlegungswunsch rechtzeitig mitteilen und kostenlos eine anderweitige Installation der Anlagen der GESELLSCHAFT ermöglichen.
4. Die GESELLSCHAFT verpflichtet sich, einen Schaden an der LIEGENSCHAFT, der durch Ausübung des mit dieser Vereinbarung eingeräumten Rechtes verursacht wird, im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu ersetzen.
5. Der EIGENTÜMER und die GESELLSCHAFT haben diese Vereinbarung auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen.
6. Die von der GESELLSCHAFT in Ausübung dieses Rechts auf der LIEGENSCHAFT errichteten Anlagen und deren einzelne Teile stehen im Eigentum der GESELLSCHAFT und stehen dieser zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung. Soweit Teile dieser Anlagen, insbesondere die Verrohrung, aufgrund untrennbarer Verbindung mit der LIEGENSCHAFT in das Eigentum des EIGENTÜMERS übergehen, räumt der EIGENTÜMER der GESELLSCHAFT für die Dauer dieser Vereinbarung das ausschließliche Nutzungsrecht an diesen Teilen der Anlagen ein.
7. Die gegenständliche Vereinbarung unterliegt österreichischem Recht, mit Ausnahme der Verweisnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand ist das für Handelssachen zuständige Gericht in Wien.

Wien, am 25.3.2014

  
UPC Telekabel Wien GmbH  
1120 Wien, Wolfganggasse 58-60

31.03.2014

Wien, am **Athea Bauträger GmbH**  
Enzersdorferstraße 31/1/2, 2340 Mödling  
t +432236 866058 f +2236 866068  
FN 106038p ATU19098107

(für den EIGENTÜMER)

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	MEHRFAMILIENHAUS: Hochstrasse-Ketzergrasse		
<b>Gebäude(-teil)</b>	Wohnen	<b>Baujahr</b>	
<b>Nutzungsprofil</b>	Mehrfamilienhäuser	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	Hochstrasse 1-Ketzergrasse 461	<b>Katastralgemeinde</b>	Rodaun
<b>PLZ/Ort</b>	1230 Wien-Liesing	<b>KG-Nr.</b>	01807
<b>Grundstücksnr.</b>	21/1, 21/3, 48/1, 48/6 ( 675 in verb. )	<b>Seehöhe</b>	233

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

**CO2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.831,02 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,286 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	1.464,82 m <sup>2</sup>	Heiztage	220 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	5.372,68 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3526 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.442,41 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (AVV)	0,45 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	20
charakteristische Länge	2,20 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF **Wohnen**

	Referenzklima	Standortklima	spezifisch	Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen			
HWB	32,23 kWh/m <sup>2</sup> a	62.915 kWh/a	34,36 kWh/m <sup>2</sup> a	37,82 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		23.391 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB RH		12.583 kWh/a	6,87 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB WW		7.323 kWh/a	4,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		20.997 kWh/a	11,47 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		107.304 kWh/a	58,60 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		30.074 kWh/a	16,42 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		137.378 kWh/a	75,03 kWh/m <sup>2</sup> a	88,78 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		205.924 kWh/a	112,50 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB n.em.		191.276 kWh/a	104,50 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB em.		14.648 kWh/a	8,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO 2		38.062 kg/a	20,80 kg/m <sup>2</sup> a		
f GEE	0,72 -		0,71 -		

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	www.di-baumgartner.at
Ausstellungsdatum	20.11.2013	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.11.2023		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.