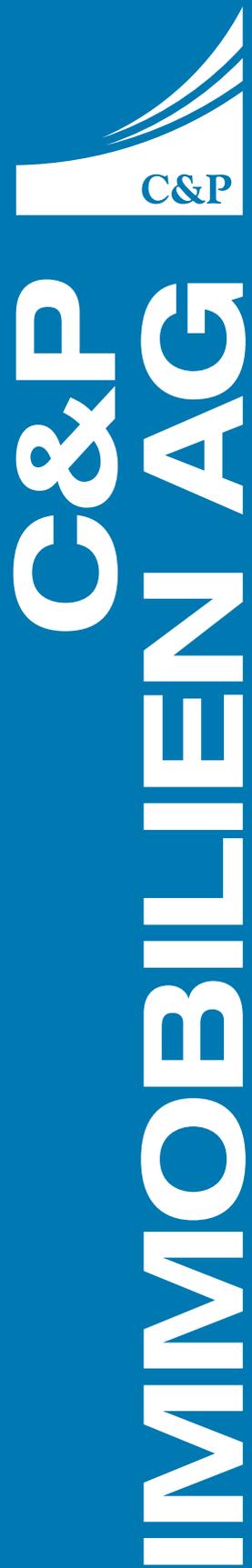


# BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Wagramer Straße 113, 1220 Wien



# INHALTS- VERZEICHNIS

## BAU- & AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Wagramer Straße 113, 1220 Wien

---

**04** *Projektkurzbeschreibung*

---

**06** *Bauwerk-Rohbau*

---

**07** *Bauwerk-Technik*

---

**08** *Bauwerk-Ausbau*

---

**10** *Außenanlage, Liftanlage, Küchenausstattung*

---

**12** *Impressum*

## PROJEKTKURZBESCHREIBUNG

*In der Donaustadt, dem 22. Wiener Gemeindebezirk, errichtet die C&P Immobilien AG in der Wagramer Straße 113 insgesamt 53 Anlegerwohnungen zwischen 31 und 93 Quadratmetern. Leistbarer Wohnraum in Verbindung mit bester Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Parkanlagen sorgen für eine hohe Lebensqualität.*

## ALLGEMEINES

*Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.*

*Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.*

*Die Energiekennzahl des neu errichteten Gebäudes entspricht den behördlichen Vorgaben.*

*Beschriftungen und Beschilderungen laut behördlicher Vorschreibung. Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren und Allgemeinräumen, Hausbriefkastenanlage im Zugangsbereich.*



# BAUWERK - ROHBAU

## FUNDAMENT/KELLER

- » Gebäude in Massivbauweise
- » Fundierung mittels Fundamentplatte bzw. in Teilbereichen durch Streifenfundamente nach statischem Erfordernis, auf frostfreie Tiefe und tragfähigen Grund geführt
- » Kelleraußenwände aus Stahlbeton
- » Kellerinnenwände aus Ziegel-, Hohlblocksteinmauerwerk verputzt oder Stahlbetonwänden, die Wandstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen

## TRAGENDES MAUERWERK

- » In den Wohngeschossen aus Stahlbeton bzw. Halbfertigteilen, Vorsatzschalen nach Erfordernis

## DECKENKONSTRUKTION

- » Stahlbetondecken in Ortbeton oder Elementdecken mit Aufbeton

## WOHNUNGSTRENNWÄNDE

- » Mit lastableitender Funktion in schallschutzgerechter Ausführung als Stahlbetonwände mit biegeweicher gedämmter Vorsatzschale (wo erforderlich)

## STIEGEN

- » Stahlbetonstiegen mit geraden Auftrittsstufen, schallentkoppelt

## VERPUTZARBEITEN

- » Oberfläche verputzt oder gespachtelt (Wahl durch Bauträger)

## FUSSBODENAUFBAUTEN

- » Fußbodenaufbau bestehend aus Schüttung auf der Rohdecke, Wärmedämmung / Trittschalldämmung, Dampfbremse, Estrich

## DACHDECKER, SPENGLER, SCHWARZDECKER

- » Steildach in Massiv-, Stahl - bzw. Holzbauweise mit hinterlüfteter Wärmedämmung
- » Flachdach mit Gefälledämmung
- » Wärmeschutz gemäß den Anforderungen der OIB-Richtlinien
- » Entwässerung der Dachflächen über ein adäquates Entwässerungssystem inkl. Dachgullys
- » Spenglerarbeiten verzinkt oder beschichtet in RAL-Farbe (Wahl durch Bauträger)
- » Blitzschutzanlage
- » Loggia/Balkon/Terrassen: Entwässerung über Gullys, Rinnen oder Rigol

# BAUWERK - TECHNIK

## ELEKTROARBEITEN

- » Anschluss an das öffentliche Stromnetz
  - » Photovoltaik Gemeinschaftsanlage
- Generell ist in jedem Raum eine Baustellenfassung mit Glühbirne montiert

## STANDARD AUSSTATTUNG WOHNUNG

<b>Vorraum:</b>	1 x Schukosteckdose 1 x Lichtauslass 1 x Klingelauslass 1 x Sprechanlage
<b>Wohnraum:</b>	1 x Schukosteckdose 3-fach 1 x Schukosteckdose 2-fach 1 x Schukosteckdose 1-fach 1 x Telefonsteckdose/Internetanschluss 1 x TV-Anschluss (Kabel-TV) 1 x Lichtauslass
<b>Küche:</b>	1 x E-Herdanschluss 1 x Geschirrspüleranschluss 1 x Kühlschranksanschluss 1 x Dunstabzugsanschluss 1 x Schukosteckdose 1-fach & 1 Schukosteckdose 2-fach bzw. 1 x Schukosteckdose 3-fach (je nach Platzverhältnissen) 2 x Lichtauslässe
<b>Bad:</b>	3 x Feuchtraum-Schukosteckdosen 1-fach 1 x Waschmaschinenanschluss 1 x Anschluss für mechanische Entlüftung (wenn kein Fenster vorgesehen) 2 x Lichtauslässe
<b>WC:</b>	1 x Lichtauslass 1 x Anschluss für mechanische Entlüftung (wenn kein Fenster vorgesehen)
<b>Zimmer:</b>	2 x Schukosteckdosen 1-fach 1 x Schukosteckdose 2-fach 1 x TV-Anschluss (Leerverrohrung) 1 x Lichtauslass
<b>Balkon/Terrasse:</b>	1 x Lichtauslass mit Lampe und Leuchte 1 x UP-FR Schukosteckdose 1-fach
<b>Abstellraum:</b>	1 x Lichtauslass 1 x Schukosteckdose 2-fach

Versorgung mit Kabel-TV: Im Wohnzimmer ist je ein Anschluss vorgesehen; in den Schlafzimmern erfolgt eine Leerverrohrung.

Lampen (inkl. Leuchten) im Stiegenhaus, in den Allgemeinräumen und bei den Außenanlagen werden über Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr gesteuert.

### Heizung:

- » Primärheizenergieversorgung mittels Fernwärme. Die Steuerung der Zentralheizung im Heizraum erfolgt mittels witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung.
- » Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral (Abrechnung erfolgt mittels Wärmemengenzähler in den Wohneinheiten)
- » In allen beheizten Räumen wird eine konventionelle Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt.
- » Es erfolgt eine Nachregelung auf eine Referenzraumtemperatur (z.B. Wohnküche) mittels elektrischem Thermoantrieb an den Heizkreisabgängen und einem Raumthermostat pro Wohnung.

### Kühlung:

- » Wohnungen im 1. und im 2. Dachgeschoss erhalten eine Vorbereitung zur nachträglichen Installation einer aufpreispflichtigen Split Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen

### Sanitär:

- » Anschluss an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz
- » Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Haus
- » Ein frostsicherer Wasserauslass für jede Wohnung mit Terrasse bzw. Garten (nicht bei Balkonen)
- » Die Wohnungen werden mit Marken Sanitär-Keramik und Marken Armaturen ausgestattet. Die Ausführung erfolgt gemäß Wohnungsplan
- » Innenraumlüftung der Bäder und des WC mittels Unterputzventilator (wenn kein Fenster vorgesehen)

### Übersicht über die sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände pro Standardwohneinheit:

- » 1 x Acrylbadewanne in weiß 180/80 cm bzw. 170/75 cm (je nach Platzverhältnissen) bzw. wenn vorgesehen, 1 x bauseitig verflieste Dusche oder eine Acrylduschwanne 90/90 cm oder 80/80 cm (je nach Platzverhältnissen), samt Duschkabine, jeweils mit Einhandmischer, Brause und Brausestange in Chrom
- » 1 x Waschtisch im Badezimmer in weiß komplett mit Einhandmischer
- » 1 x WC Tiefspülanlage mit WC-Sitz in weiß
- » 1 x Handwaschbecken in weiß im WC, wenn dieses getrennt vom Badezimmer ausgeführt wird
- » 1 x Waschmaschinenanschluss im Bad oder Abstellraum
- » 1 x Küchenwasseranschluss mit Einhandmischer und Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil

### Armaturen:

- » Aufputz in Chrom

## BAUWERK - AUSBAU

### FENSTER UND BALKONTÜREN

Es werden qualitativ hochwertige Marken Kunststofffenster/-türen mit außenliegenden Aluminium Deckschalen und Wärmeschutzverglasung nach bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt.

Die farbliche Gestaltung der Fenster und Balkontüren sowie der Aluminium Deckschalen erfolgt gemäß Wahl durch Bauträger.

- » Außenfensterbänke: Verzinkt beschichtet oder Aluminium beschichtet mit seitlichen Abschlüssen, Farbe: Wahl durch Bauträger
- » Innenfensterbänke: Werzalit oder gleichwertiges Material in weißer Farbe mit seitlichem Abschlussprofil. Die Innenfensterbänke in den Nassräumen werden verfliest ausgeführt.

Es wird an allen Fenstern und Balkontüren eine außen- oder innenliegende, von innen manuell oder elektrisch bedienbare Sonnenschutzanlage in Form von Außenraffstore, Rollläden oder Jalousien (Wahl durch Bauträger) montiert. Dachflächenfenster sowie Dachflächenfenster mit Fassadenelementen erhalten einen manuell bedienbaren Sonnenschutz (z.B. Markisette).

### FASSADE VOLLWÄRMESCHUTZ WDVS

- » Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem.
- » Die Fassadengestaltung richtet sich grundsätzlich nach den Ausarbeitungen des Architekten und nach Abgleich mit den Vorgaben des Bebauungsplans. Die unterschiedlichen Dämmstärken und Materialien richten sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen und dem Brandschutzkonzept.
- » Eine Farbgebung lt. Verkaufsprospekt ist geplant, aber nicht bindend.

### TROCKENBAUARBEITEN

- » Die nichttragenden Innenwände werden als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskartonbauplatten beplankt und mit Dämmeinlage vollflächig aus Mineralwolle ausgeführt. Spachtelungen für malerfertige Oberflächen in Q2.
- » Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz nach den Anforderungen der Wiener Bauordnung und OIB-Richtlinien

### FLIESENLEGERARBEITEN

#### Verlegeverfahren:

- » Fliesenverlegung im Bad und WC im Dünnbettverfahren

#### Bodenfliesen:

- » ca. 60x30 cm, einfarbig (nach Wahl des Bauträgers), Rutschfestigkeit laut Norm. Im Duschbereich kann es zur Änderung der Fliesengröße kommen

#### Wandfliesen:

- » ca. 60x30 cm, einfarbig (nach Wahl des Bauträgers)

#### Verfliesungshöhe:

- » im Bad mindestens bis Sturzunterkante Tür; im WC bis Oberkante des WC-Traggestells

#### Sonstiges:

- » Im Bad wird ein großformatiger (ca. 60x90cm), flächenbündiger Spiegel über dem Waschbecken ausgeführt

Entgegen der ÖNORM kann in den Nassräumen die „Verbundabdichtung plus“ oder ein gleichwertiges Produkt zur Anwendung kommen.

### BODENLEGEARBEITEN

#### Wohnungen:

- » 2-Schicht-Fertigparkett, 1-Stab-Dielen in Eichenholz Natur lackiert, Sortierung Struktur, ca. 3,0 mm Nutzschrift (oder gleichwertig) mit Holzsockelleiste/Schweizerleiste in Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorraum und Abstellraum (sofern vorhanden und mit Parkettbelag)
- » Parkett geklebt verlegt

#### Flachdach / Terrassen:

- » Generell werden diese Bereiche mit witterungsbeständigen Betonplatten belegt. Darunter befinden sich die Abdichtung mit den Baukörperanschlüssen, sowie die Wärmedämmung laut bauphysikalischen Anforderungen.

#### Loggia / Balkon / Terrassen:

- » Generell werden diese Bereiche mit witterungsbeständigen Betonplatten belegt

## TISCHLERARBEITEN TÜREN

### Wohnungseingangstüren:

- » Wohnungseingangstüren als einbruchshemmende Vollbautüren (Klasse RC2) mit Stahl- oder Holzumfassungszarge (Wahl durch Bauträger) weiß beschichtet
- » Türblatt mit mehrlagigem Aufbau, Doppelfalz, zwei dreiteiligen Bändern, Türspion und Drücker mit Langschild in Aluminium eloxiert.
- » Durchgangslichte mindestens 90/200cm (Breite / Höhe) inkl. Beschlag

### Innentüren:

- » Innentüren als Vollbautüren mit Holzumfassungszarge und Dichtung, weiß beschichtet
- » Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Einfachfalz, zwei dreiteiligen Bändern, Buntbart-Schloss und Drücker mit Rosetten in Aluminium eloxiert. Durchgangslichter mindestens 80/200cm (Breite/Höhe)
- » Bad/WC-Türen mit Unterschnitt (ca. 10mm) zwecks Lüftungsnachströmung (sofern erforderlich), Riegelschloss im WC
- » Schiebetüren ca. 200cm Höhe, Oberfläche weiß beschichtet

## MALERARBEITEN

- » Alle Wand- und Deckenflächen mit Innendispersionsfarbe, einfarbig gestrichen in weiß
- » In der Tiefgarage kein Anstrich. Alle Wand- und Deckenflächen im Keller bleiben roh

## SCHLOSSERARBEITEN (STIEGE, BALKON)

- » Stiegegeländer mit Metallstäben oder Streckmetall verzinkt oder beschichtet
- » Balkongeländer aus WDVS, Lochblech, Streckmetall oder Metallstäben verzinkt oder beschichtet (Auswahl durch Bauträger, farbige RAL)
- » Fahrradständer als Bügelparker, Hängeparker oder gleichwertige Alternative, Anzahl nach Behördenvorgaben

## AUSSENANLAGE

- » Sämtliche befestigte Flächen werden in Asphalt, Pflasterung, Rasenstein oder gleichwertig (Wahl durch Bauträger) ausgeführt
- » Grünflächen sind humusiert und besamt.
- » Regenwasser wird am Eigengrund versickert, oder über einen Retentionskörper gemäß behördlichen Vorgaben in den Mischwasserkanal eingeleitet.

## LIFTANLAGE

- » Markenliftanlage in Edelstahl mit Zugang in alle Geschosse. Liftnutzung von der Tiefgarage bis in das letzte Obergeschoss

## KÜCHENAUSSTATTUNG

- » Standard-Küchenblöcke mit Spüle und Einhandmischer
- » E-Herd
- » Kühlschrank
- » Geschirrspüler
- » Dunstabzug mit Umluft, ein- bis zweifärbig mit glatten Türen, (je nach Platzverhältnis)
- » Spritzschutz in Kunststoff; Farbe der Front und der Korpusse in heller Ausführung
- » Arbeitsplatte in dunkler Ausführung (Auswahl durch Bauträger)



# IN GRAZ DAHEIM, IN DER IMMOBILIE ZUHAUSE.

C&P Immobilien AG

## OFFICE BERLIN

Bleibtreustraße 24  
10707 Berlin  
Deutschland  
T: +49 (0) 30 767 584700  
E: office.berlin@cp-group.com

## OFFICE KLAGENFURT

St. Veiter Ring 23  
9020 Klagenfurt  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 100  
E: office.klagenfurt@cp-ag.at

## AI OFFICE MÜNCHEN

Wolfratshauer Str. 119  
82049 Pullach im Isartal  
Deutschland  
T: +49 (0) 89-75 969 888 20  
E: info@alpenimmobilien.de

## HEAD OFFICE GRAZ

Brauquartier 2  
8055 Graz  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 100  
E: office.graz@cp-ag.at

## OFFICE WIEN

Schellinggasse 12/1  
1010 Wien  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 200  
E: office.wien@cp-ag.at

## OFFICE DUBAI

Office 1402  
AI Habtoor Business Tower  
Dubai Marina  
United Arab Emirates  
T: +971 (0) 4 589 1054  
E: office.dubai@cp-group.com



[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)

**IMPRESSUM: FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH:** C&P Immobilien AG, Brauquartier 2, 8055 Graz  
**VORSTAND:** Ing. Markus Ritter, Vorstandsvorsitzender; Bmst. DI Andreas Grabner, Mitglied des Vorstands;  
Ing. Thomas Schober-Plankl, Mitglied des Vorstands; Albert Sacher, MBA, Mitglied des Vorstands  
**DESIGN:** Raunigg & Partner Development, [www.RNPD.com](http://www.RNPD.com) **TEXT:** C&P Immobilien AG, [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)