

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**NEUBAU 1.OG – 3.OG + 1.DG**

**Top 2.01 -2.15 und 3.01 – 3.15**

PROJEKT: ODS  
1020 WIEN, OBERE DONAUSTRASSE 19

## Inhalt

1	LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	2
2	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION.....	3
3	AUSSTATTUNG WOHNUNGEN.....	4
	3.1 Heizung.....	4
	3.2 Empfangseinrichtungen.....	4
	3.3 Stromversorgung.....	4
	3.5 Elektroinstallationen.....	5
	3.6 Sanitärausstattung.....	7
	3.7 Bodenbeläge.....	8
	3.8 Wände, Decken.....	8
	3.9 Türen, Stiegen, Fenster und Fenstertüren.....	8
	3.10 Brüstungen, Geländer.....	9
4	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE.....	9
	4.1 Anlagen und Systeme.....	9
	4.2 Bodenbeläge.....	9
	4.3 Wände, Decken.....	9
	4.4 Türen, Fenster und Fenstertüren.....	9
	4.5 Außenanlagen, Spenglerarbeiten.....	10
5	SONDERWÜNSCHE.....	11
	5.1 Sonderwunschabwicklung.....	11
6	ALLGEMEINE HINWEISE.....	11

# 1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Gebäude in der Oberen Donaustraße 19 im 2. Bezirk Wiens liegt prominent am Donaukanal zwischen Augarten und dem 1. Bezirk sowie dem 9. Bezirk.

Es wurde 1864 bis 1866 nach Planung des Geniecorps unter der Leitung von Hauptmann Ferdinand Artmann als „Militär-Verpflegungsetablisement“ der K&K Monarchie errichtet.

Nachfolgend wurde das heute denkmalgeschützte Gebäude für verschiedene militärische und zivile Zwecke genutzt, im Jahre 1989 vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds erworben und als Büroimmobilie umgebaut bzw. modernisiert. Es wurde dabei um eine Tiefgarage und Zubauten im begrünten Innenhof ergänzt.

Das Haus wurde 2021 von der „Oberen Donaustraße Immobilien Invest GmbH“ erworben und wird nunmehr zu einem Wohnhaus mit ca. 75 Wohnungen umgebaut.

Diese befinden sich im 1.OG, im Zwischengeschoss, im 2.OG und im 3.OG sowie dem 1. und 2. Dachgeschoß. Jene Wohnungen, die zum begrünten Innenhof zeigen, erhalten Balkone. In den beiden Dachgeschoßen entstehen großzügige Wohnungen mit Terrassenflächen. Im Erdgeschoß-Eingangsbereich ist ein Concierge-Service geplant, und es gibt für alle Wohnungseigentümer Zusatzangebote, wie z.B. einen Fitness- und Saunabereich im Gewölbekeller, Mietbüroflächen oder mietbare Gästezimmer.

Weitere Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoß, sind der Projektentwicklerseite ausdrücklich vorbehalten.

Um dem besonderen Zeitgeist und der herausragenden Architektur vor 155 Jahren und der zeitgleich im Nahebereich begonnenen Erbauung der Ringstraße unter Kaiser Franz Joseph I. von Habsburg-Lothringen Rechnung zu tragen, werden die historisch wertvollen Bauteile restauriert und saniert.

Das ganze Haus wird umfassend instandgesetzt, seit 2021 liegen alle entsprechenden Genehmigungen durch Baubehörde und Bundesdenkmalamt vor.

Im Kellergeschoss wird die hauseigene Tiefgarage optisch aufbereitet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt direkt von der Oberen Donaustraße über die Garage der Nachbarliegenschaft. Es sind 48 PKW-Stellplätze vorhanden, weitere 21 Stellplätze können in der angeschlossenen Nachbargarage gemietet werden. Die bestehende Stellplatzgröße beträgt ca. 230cm x 480cm, in Teilbereichen auch mehr.

Das großzügige, historisch wertvolle Treppenhaus wird über den zentralen Eingang von der Oberen Donaustraße aus erschlossen. Jedes Geschoss ist durch 4 Aufzüge direkt mit dem Kellergeschoß verbunden, in dem sich die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, sowie die Garage befinden.

Im 2. Dachgeschoß liegen 4 exklusive Penthouses mit Dachterrassen mit Blick über Wien.

Jede der 4 Penthouse Wohnungen erhält einen der Aufzüge zugeordnet, um exklusiv direkt in die Wohnung fahren zu können.

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt im KG zwischen 2,20m und 3,00m, im EG ca. 3,60m, in den OG ca. 3,50m, im DG 1 2,50m bis 3,00m und im DG 2 2,50m bis 3,15m.

## 2 BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

<b>Fundament</b>	
Historisches Fundament, den europäischen Normen zum Schutz gegen Erdbeben entsprechend mittels HDBV Verfahren verstärkt.	

<b>Mauerwerk</b>	
Tiefgarage – Keller	Stahlbeton
Keller historisch	Ziegelbauweise mit historischen Gewölben
Außenwandkonstruktion EG	Massivziegelbauweise im historischen Straßentrakt, gedämmte Stahlbetonbauweise in den Innenhoftrakten
Außenwandkonstruktion 1.OG – 3.OG und DG	Massivziegelbauweise im historischen Straßentrakt, Stahlbetonbauweise mit Vollwärmeschutz in den Innenhoftrakten, Erker teilweise in Holzleichtbauweise
Zwischenwände innerhalb der Wohnung	Gipskartonwände auf Einfachständerwerk; doppelt beplankt; Stahlbetonwände tlw. GK-Vorsatzschale nach Erfordernis
Wohnungstrennwände zw. Wohneinheiten und Tragende Wände	Massive Ziegelwände im historischen Trakt, Stahlbeton mit Vorsatzschale in den Hoftrakten und Dachgeschoßen, tlw. GK-Wohnungstrennwände

<b>Decken</b>	
Kellerdecke	Ziegelgewölbe mit stat. Verstärkungen, im Neubaubereich STB Decke
Geschossdecken	Bestehende Elementdecken mit stat. Verstärkungen und STB-Decken im Neubaubereich STB Decke jeweils mit Schüttung, Trittschalldämmung und Heizestrich
Wohnungsintern	Deckenuntersicht gespachtelt und gemalt, tlw. abgehängte GK-Decken lt. techn. Erfordernis.

<b>Dach</b>	
Schrägdach	Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung und hinterlüfteten Schrägdach, Ziegeldeckung „Wiener Tasche“
Flachdach	Bekiestes einschaliges nicht belüftetes Flachdach (Warmdach) lt. statischen und bauphysikalischen Erfordernissen

<b>Außenfläche</b>	
Balkone	Unterbeton, Kiesschicht und Feinsteinzeug Plattenbelag.

## 3 AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 3.1 Heizung

Heizung & Kühlung	
System	<p>Die Bereitstellung der Wärmeenergie für die Raumheizung erfolgt über das Wasser des Donaukanals mittels Wärmetauscher.</p> <p>Die Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung in den Wohnungen (plus jeweils zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern)</p> <p>Die Kühlung erfolgt mittels FanCoils. Die Kälteenergie wird durch das Wasser des Donaukanals über Wärmetauscher bereitgestellt.</p>
Steuerung	Die Regelung erfolgt mittels Temperaturfühlern in den einzelnen Aufenthaltsräumen und kann über das zentrale Smart Home System (Via App) gesteuert werden.
Verbrauchszählung	Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation

### 3.2 Empfangseinrichtungen

Empfangseinrichtungen	
Kabel-TV Empfangseinrichtungen	Für die durch den Nutzer beim TV- Provider auf eigene Kosten zu bestellender Nutzung von kabelgebundenen TV- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Die Herstellung der TV- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.
Kabelgebundene IT - Dienste	Für die durch den Nutzer beim IT- Provider auf eigene Kosten zu bestellender Nutzung von kabelgebundenen IT- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Die Herstellung der IT- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.

### 3.3 Stromversorgung

Empfangseinrichtungen	
Systeme	<p>Die Stromversorgung erfolgt primär aus dem öffentlichen Stromnetz der Stadt Wien.</p> <p>Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromgewinnung situiert. Der über dieses System gewonnene Strom wird für den Strombedarf der Allgemeinflächen, sowie für die Wärmetauscher herangezogen. E-Zähler für jede Wohnung im KG in den E-Zähler Räumen</p>

### 3.4. Elektroinstallationen

Steuerung via Smart Home System „LOXONE“ mittels APP und Wandtastern.

Nachstehende Ausstattung ist als Standardausstattung zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl der Wand- und Deckenauslässe wird an die Größe der Räume angepasst und ist dem Elektroplan zu entnehmen.

Die jeweiligen Raumbezeichnungen ergeben sich aus den Wohnungsplänen und treffen nur zu soweit wie vorhanden.

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum/Gard.	Lt. Plan	Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tasterschaltung
	1	Doppelschukosteckdose
	1	Gegensprechanlage, Türklingel
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis
Wohnküche	1	Wandauslass direkt
	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	3	Doppelschukosteckdosen Arbeitsplatzhöhe
	1	Schukosteckdose für Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose E-Herd
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	1	Schukosteckdose für Mikrowelle
	1	Anschlussdose für SAT-TV
	1	Anschlussdose für Telekom
	1	Anschlussdose für Telekabel
Zimmer	1	Deckenauslass mit Wechselschalter
	2-3 Lt. Plan	Doppelschukosteckdosen
	0-2 Lt. Plan	Einfachschukosteckdosen
	1	Reinigungsschukosteckdose
	2	Leerdose IT
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung

Tabellenfortsetzung auf nächster Seite.

Bereich	Anzahl	Detail
Bad/DU	1	Deckenauslass mit Ausschalter, LED Spots nach Erfordernis im Bereich abgehängter Decken
	1	Wandauslass je Waschbecken direkt
	1	FR-Schukosteckdose 1x für Waschmaschine, 1x für Trockner– falls nicht im AR
	1	Erdungsanschluss für Badewanne
	1	Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel neben jedem Waschtisch (bei Doppelwaschbecken: 2 Doppelschukosteckdosen)
	1	Fixanschluss für den Handtuchheizkörper
	1	Lüfteranschluss (Schaltung über Hygrostat)
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung
WC	1	Wandauslass mit Ausschalter, LED Spots nach Erfordernis im Bereich abgehängter Decken
	1	Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais
Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum	1	Schukosteckdose
	1	Doppelschukosteckdosen, 1x für Waschmaschine, 1x für Trockner – falls nicht in HWR
	1	Wandauslass mit Ausschalter
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung
Gang	1	Deckenauslass mit Ausschalter, LED Spots nach Erfordernis im Bereich abgehängter Decken
	1	Reinigungsschukosteckdose
Tiefgarage	1	FR-Wannenleuchten geschaltet über Ausschalter
	2	Leerverohrung für Doppelschukosteckdosen mit Klappdeckel vorbereitet
Balkon	Lt. Plan	Leuchten mit innenliegendem Ausschalter
	Lt. Plan	FR-Schukosteckdose
(Fahrrad) AR im KG	1	Schukosteckdose

### 3.5 Sanitärausstattung

Die genaue Lage und Anzahl der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bereich	Elemente	Detail
Bad	Bad – Waschtisch	Laufen Kartell; Weiß Keramik; Abmessungen 46x46cm, o.glw.
	Badewanne	Laufen Pro o. glw., Abmessungen lt. Plan
	Dusche	Bodeneben verflies mit Bodeneinlauf
	Duschtrennwand	Nurglaswand o. glw., Abmessungen laut Plan
	Lüftung Bad / WC	mechanische Lüftung: Helios o.g.l.w., Unterputz Ausführung ELS-VF 100; Bäder und Abstellräume mit Waschmaschine- mit Hygrostat; WC's – einstufig über Lichtschalter mit Nachlaufrelais
	WC	Laufen Kartell o. glw. Spülrandlos inkl. passendem Toilettensitz
	WC- Handwaschbecken	Laufen Pro o. glw.; Weiß Keramik, Abmessungen lt. Plan
	Handtuch- heizkörper	Zehnder Subway mit E-Patrone o.ä.
	Armaturen Waschtisch- und Handwaschbecken	Waschbecken Laufen Kartell o. glw. mit Wandarmaturen
	Armaturen Dusch- und Badewannen	Laufen Kartell o. glw.
	Waschmaschinen- anschluss (in Bad oder Abstellraum)	Einbausiphon und Einlaufventil
Küche / Kochnische	Anschlüsse	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler
	Lüftung	E-Anschluss für Umluftsystem, zusätzlich bei Außenwänden dezentrale Fassadenlüfter mit Wärmetauscher
Wohnbereich	Kühlung	Lt. Plandarstellung ausgeführt mit Wandgeräten

### 3.6 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Schlafzimmer	Dielenparkett, für Fußbodenheizung geeignet,
Wohnküche, Wohnzimmer, VR	Dielenparkett, für Fußbodenheizung geeignet,
Badezimmer, WC, AR	Feinsteinzeug; 60 x 60 x 1 cm, Abschlüsse und Eckausbildungen mit Niro-Schienen (Schlüterschiene)
Balkon	Feinsteinzeug für Außenbereich geeignet 60 x 60 x 2cm, frostbeständig und rutschhemmend

### 3.7 Wände, Decken

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Zimmer	Wände und Decken weiß gemalt auf Dispersionsbasis; ggf. etwaige Tischler-Raumtrennelemente werden als Möbelplatte mit ausgeführt und lackiert (Farbe lt. Interior Konzept), bzw. Glasfelder als ESG Glasscheibe, (lt. Plan)
Badezimmer, WC	Feinsteinzeug 60 x 60 x 1 cm; Fliesen im Bad auf Höhe Zargenoberkante, im WC bis 1,2 m; darüber weiß gemalt auf Dispersionsbasis.

### 3.8 Türen, Stiegen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	Türblätter: Röhrenspantüren weiß mit verdeckten Bändern; Zarge: Holzzarge weiß; Beschläge: Edelstahl gebürstet;
Wohnungseingangstür	Türblätter: Einbruchhemmende Tür (WK3) Nach Bedarf als Brandschutztür, Türblatt weiß, Zarge: Holzzarge, weiß Beschläge: Edelstahl gebürstet;
Fenster, Fenstertüren	Schallgedämmte (40dB) Alu-3-Fach-Isolierglasfenster mit Dreh-Kippbeschlag und nach Anforderungen Bauphysik; Innen Farbe Weiß, Außen Anthrazit
Sonnenschutz	Sonnenschutz Markisolette außenliegend, elektrisch bedienbar

### 3.9 Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Balkone	Stahl-Stabgeländer

## 4 AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### 4.1 Anlagen und Systeme

Bereich	Detail
Aufzug	Barrierefreier Aufzug für max. 8 Personen über alle Geschoße
Schließanlage	Mechanisches Schließsystem für Haustor, Wohnung und Postkasten; 5 Schlüssel
Nebenräume	Müllraum im EG, im KG Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellräume
Gegensprechanlage	Sprechanlage mit Videofunktion

### 4.2 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Stiegenhäuser historisch	Sanierter historischer Steinbelag, lt. Vorgabe BDA
Stiegenhäuser neu	Feinsteinzeug
Garage	Garagenboden asphaltiert mit Markierungen

### 4.3 Wände, Decken

Bereich	Detail
Stiegenhäuser	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis
Garage	STB-Oberfläche natur, tlw. weiß gemalt auf Dispersionsbasis bzw. Kellerdeckendämmung nicht gemalt

### 4.4 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Zugang straßenseitig	Holzportal lt. Bestand
Türen im Allgemeinbereich	Alurahmentüren mit Glasfüllung, nach Erfordernis selbstschließend und brandbeständig, tw. bestehende Holzbrandschutztüren
Fenster, Fenstertüren, Fixverglasungen	Alu-Fenster lt. bauphysikalischen Erfordernissen und lt. Plan,

## 4.5 Außenanlagen, Spenglerarbeiten

<b>Befestigte Fläche</b>	
Innenhof	Innenhof tlw. begrünt inkl. altem Baumbestand
Spenglerarbeiten	Hochzüge, Anschlüsse an Entlüftungen oder Attikaverblechungen usw. werden aus beschichtetem Aluminiumblech, Zinkblech oder verzinktem Stahlblech gefertigt

## 5 SONDERWÜNSCHE

### 5.1 Sonderwunschabwicklung

Sonderwünsche sind gesondert vom Bauträgervertrag in Auftrag zu geben. Alle Sonderwünsche sind mit dem zuständigen Vertreter des Bauträgers abzustimmen. Die Ausführung darf erst nach schriftlicher Freigabe durch den Käufer erfolgen.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

## 6 ALLGEMEINE HINWEISE

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenauflagen oder auf Grund technischer Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Die m<sup>2</sup>-Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen.

Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Verwertungsgesellschaft *Obere Donaustraße 19 Immoinvest GmbH*, Parkring 12/49a, 1010 Wien  
Druck- und Satzfehler vorbehalten.