



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Wohnhaus

**1210, Fahrbachgasse 6-8**

Stand: 11.04.2025



Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken, Poterien oder Schächte nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen vorbehalten.

## **Vertragsleistung**

### **Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet**

- die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig
- Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion)
- die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag
- die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung
- die Herstellung der Wasserleitungen
- sowie Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände laut 4.3.1.
- die Herstellung der Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Weiters ist vorgesehen das Projekt durch die ÖGNI gemäß DGNB zu zertifizieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Zertifizierung für die zum Übergabezeitpunkt bestehenden Ausstattungsmerkmalen und den baulichen Zustand gilt. Jedwede Änderung an der Substanz, der technischen Ausstattung in der Wohnung bzw. im Gebäude etc. kann Einfluss auf die Zertifizierung haben, sofern diese reevaluiert wird.

## **1.1 Versorgung und Entsorgung**

### **1.1 Versorgung**

#### **1.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

#### **1.1.2 Wärmeversorgung**

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im UG 1 mittels Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

#### **1.1.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Zähler befinden sich im Technikraum in den Untergeschossen.

#### **1.1.4 Telefonanschluss Festnetz**

Es ist vom Medienverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Vorspann vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

#### **1.1.5 Telekabel/Internet**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

## **1.2 Entsorgung**

### **1.2.1 Abwasser**

Die Entsorgung sämtlicher Schmutzwasser erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien. Regenwässer werden teilweise über ein Retentionsbecken geführt. Falls erforderlich wird eine Hebeanlage errichtet.

### **1.2.2 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im Erdgeschoß in Stiege 2 situiert sind.

## **1.3 Allgemeines**

### **1.3.1 Schließsystem**

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem ausgestattet. Schlüssel können bei der Hausverwaltung nachbestellt werden. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraumtür, das Garagentor, den Jugendspielraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, den zur Wohnung gehörigen Einlagerungsraum und die Wohnungseingangstür.

Bei Erwerb eines KFZ-Abstellplatzes wird zusätzlich ein Handfunksender übergeben.

### **1.3.2 Außensprechstelle**

Gegensprechanlage bei der Hauseingangstüre mit Videofunktion.

### **1.3.3 Erschließung der Wohnungen**

Erfolgt über innenliegende Stiegenhäuser und Innengang.

### **1.3.4 Einlagerungsraum**

Jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum, welcher sich im Untergeschoß befindet. Der Einlagerungsraum verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

### **1.3.5 Fahrrad- und Kinderwagenräume**

Allen BewohnerInnen stehen Fahrradstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen zur Verfügung.

### **1.3.6 Kleinkinderplatz**

Auf der Liegenschaft befinden sich ein Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit.

### **1.3.7 Gemeinschaftsraum**

Allen BewohnerInnen steht ein Gemeinschaftsraum mit einer Gemeinschaftsküche, Mobiliar sowie einer Toilette zur Verfügung.

## **2. Technische Ausführung**

**Änderungen aus behördlichen sowie statischen  
und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!**

### **2.1 Wände**

#### **2.1.1 Außenwände**

Sämtliche Außenwände sind aus Betonfertigteilen oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Wandinnen-seite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

#### **2.1.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände**

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Betonfertigteilen oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei bauphysikalischem Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei nicht tragenden Wänden handelt es sich um Trockenbauwände.

Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

#### **2.1.3 Raumtrennwände**

Die statisch nicht tragenden Raumtrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

#### **2.1.4 Kellertabteiltrennwände**

Die Kellerabteiltrennwände werden als Holztrennwandsystem ausgeführt.

## **2.2 Decken**

Sämtliche Decken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50m (im EG 2,58 m) hergestellt. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über UG 1 an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

## **2.3 Dach**

Der Dachaufbau wird laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.1 Terrassen / Balkone**

Bei Terrassen über einem beheizten Wohnraum wird der Aufbau laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.2 Schlosserarbeiten**

Die Loggien- und Balkongeländer sind aus Stahlprofilen in verzinkter Ausführung hergestellt.

## **2.4 Aufzug**

Im Objekt wird je Stiege ein Personenaufzug für ca. 8 Personen errichtet.

### **3. Innenausbau**

#### **3.1 Türen**

##### **3.1.1 Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Metallzarge, Türblatt: EI<sub>2</sub> 30 (teilweise -C), WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Langschild, Türspion und Türnummer.

##### **3.1.2 Innentüren und Zargen**

Die Innentüren werden mittels Metallzargen und Türblatt mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt.

#### **3.2 Fenster**

##### **3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren**

Holz-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung lt. Bauphysik.

Kunststoff-Alu-Dachflächenfenster mit Bedienhöhe im geschlossenen Zustand unter 2,0 m sind manuell bedienbar. Höher liegende Dachflächenfenster sind elektrisch bedienbar.

Alu-Portal Fenster in den Tops 1.38, 1.40, 2.44 und 2.51 in der leicht geneigten Dachschräge.

Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores mit Fernbedienung bedienbar. Im Erdgeschoss und in den Dachflächenfenstern kommen Rollläden zum Einsatz.

#### **3.3 Fußbodenaufbau und -beläge**

Auf der Rohdecke mit Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit einer W3 oder W4 Abdichtung, je nach Erfordernis, abgedichtet.

##### **3.3.1 Parkett**

Parkett mit Echtholznutzschicht geklebt und für Fußbodenheizung geeignet.



### **3.3.2 Fliesen**

Keramischer Plattenbelag; farblich passend zu den Wandfliesen.

## **3.4 Wandbeläge**

### **3.4.1 Fliesenbeläge**

Keramischer Fliesenbelag, farblich passend zu den Bodenfliesen.

**Verfliesung BAD:** Im Bereich der Dusche/Badewanne: Verfliesung bis zur Zargenoberkante; im Bereich des Waschbeckens: Verfliesung bis ca. 1,20m Höhe. Darüber wird ein Spiegel in Fliesenebene eingelassen. Über dem Spiegel ist ein Lichtauslass. Der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

**Verfliesung WC:** Die Toilettenrückwand wird auf ca. 1,20m Höhe verflieset, der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

### **3.4.2 Wohnungswände**

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

## **3.5 Wohnungsinnenstiege**

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton-, Stahl- oder Holzkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

## **3.6 Terrassen- bzw. Gartenstiege**

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlkonstruktion.

## **4. Haustechnik**

Die Anmeldung von Kabel-TV, Internet, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

### **4.1 Elektroinstallationen**

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

#### **4.1.1 Wohnungsverteiler**

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

### **4.2 Heizungsinstallationen**

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zählrichtung.

#### **4.2.1 Fußbodenheizung**

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Ab 3 Zimmer sind zusätzlich die Zimmer mit Einzelraumregelungen ausgeführt. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner.

#### **4.2.2 Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Heizhaus.

## 4.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. untenstehender Ausstattungsbeschreibung enthalten.

### 4.3.1 Sanitärausstattung

#### WC

- Tiefspül WC
- Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- Handwaschbecken

#### Bad

- Bei Duschen: bodeneben verflieste Dusche mit Duschrinne als Bodenablaufrinne, Duschesystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- Bei Wanne Einbauwanne aus Stahl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

#### Allgemein

- 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- 1 Trockneranschluss (Steckdose) pro Wohnung
- 1 Steckdose je Freifläche
- 1 Außenleuchte je Freifläche
- 1 Kemperventil (=Außenliegender Wasseranschluss) pro Wohnung mit Freifläche

## **4.4 Lüftung**

### **4.4.1 WC, Bad**

Im WC wird ein UP-Lüfter mit Nachlaufrelais hergestellt.

Im Bad wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

### **4.4.2 Küche**

Es werden keine Küchen ausgeführt, die Anschlüsse werden lt. Verkaufsplan vorbereitet.

### **4.4.3 Kühlung**

In den Dachgeschoßwohnungen sind Split-Klimaanlagen vorgesehen.

## **5. Sonstiges**

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, mündliche Absprachen und/oder Skizzen nicht.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

*Die technische Ausführung, Grundriss sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt.*

*Die Verkäuferin behält sich vor, ohne Angaben von Gründen, Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.*

*Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.*