



Wohnoase am Wienerwald

1190 Wien

Haus 1 – Raffelspergergasse 24A

Haus 2 – Raffelspergergasse 24

Haus 3 – Krottenbachstrasse 227

Haus 4 – Krottenbachstrasse 225

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Stand 18.08.2019



1. Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Liegenschaft Raffelspergergasse 24 befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Grenze der beiden Katastralgemeinden KG 01509 Obersievering und KG 01510 Pötzleinsdorf verläuft mitten durch das Grundstück.

Auf der Liegenschaft werden 4 Wohnhäuser mit insgesamt 48 Wohnungen errichtet:

HAUS 1 (RAFFELSPERGERGASSE 24A)
11 Wohnungen

HAUS 2 (RAFFELSPERGERGASSE 24)
11 Wohnungen

HAUS 3 (KROTTENBACHSTRASSE 227)
13 Wohnungen

HAUS 4 (KROTTENBACHSTRASSE 225)
13 Wohnungen

1.2 ERSCHLIESSUNG

Bedingt durch die Hanglage des Grundstückes gibt es je Haus zwei Zugänge, wobei zumindest einer davon einen barrierefreien Zugang gewährleistet. Die interne Erschließung erfolgt jeweils über das Stiegenhaus bzw. über den Aufzug.

Jedes Haus verfügt über ein Untergeschoß (Gartengeschoß), ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und 2 Dachgeschoße, die vom 2. Untergeschoß (Garagengeschoß) bis ins 2. Dachgeschoß mit einem eigenen Aufzug erschlossen werden.

Die Wohnhausanlage verfügt bedingt durch die Hanglage des Grundstückes über 2 getrennt befahrbare Tiefgaragen. Die Einfahrt in die Garage für Haus 1 erfolgt über die Raffelspergergasse und die Einfahrt für die Häuser 2 bis 4 erfolgt über die Krottenbachstraße. Insgesamt werden 57 PKW Abstellplätze errichtet.

Im 2. Untergeschoß (Garagengeschoß) befinden sich neben den PKW-Abstellplätzen Hausbetreuerräume sowie Technikräume. Die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume sowie Kinderwagen/Fahrradabstellräume sind im Untergeschoß (Gartengeschoß) situiert.

Den Wohnungen im Garten- und Erdgeschoß sind Eigengärten zugeordnet und es befindet sich ein Kleinkinderspielplatz sowie ein allgemein zugänglicher Grillplatz auf der Liegenschaft.

1.3 ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem. Die Regenwässer der Dächer werden in das öffentliche Abwassersystem geleitet. In den Gärten und diesen zugeordneten befestigten Flächen (z.B. Terrassen) können die Oberflächenwässer auf dem Grundstück versickern.



2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

SYSTEM

Tragende Struktur: Massivbauweise.

AUSSENWÄNDE

Untergeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Perimeterdämmung im Sockelbereich; Erdgeschoß bis Dachgeschoß: ca. 18 cm Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz entsprechend Vorgabe Architektur.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Tragend: 18 cm Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.
Nichttragend: beidseitig doppelt beplanktes Gipskarton-Doppelständerwerk mit 5. Plattenlage im Wandinneren, gespachtelt.

ZWISCHENWÄNDE

Tragend: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, gespachtelt.
Nichttragend: beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

DECKEN

Stahlbeton entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von 2,52 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.)

FUSSBODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

DACHKONSTRUKTION

Extensiv begrüntes Flachdach als Warmdachkonstruktion lt. bauphysikalischem Erfordernis.

BALKON

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt.
Geländer: Stahlkonstruktion verzinkt und pulverbeschichtet (Stabgeländer), Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur. Entwässerung über außenliegende Regenabfallrohre, Farbe nach Vorgabe Architektur.

TERRASSEN

Die Terrassen in den Dachgeschoßen liegen ca. 25 cm über Wohnungsniveau. Im Türinnenbereich wird lt. Plan eine Vorlegestufe aus Holzunterkonstruktion mit Parkett belegt ausgeführt.

Geländer: Stahlkonstruktion verzinkt und pulverbeschichtet (Stabgeländer), Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur. Entwässerung über außenliegende Regenabfallrohre, Farbe nach Vorgabe Architektur.

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik.
Farbe innen: weiß,
Farbe außen: lt. Vorgabe Architektur.
Terrassentüren: Hebeschiebetüren bzw. Drehkipptüren lt. Plan
Innenfensterbank: Holzverbundplatte weiß
Außenfensterbank: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Vorgabe Architektur



Fenster bzw. Fenstertüren mit direktem Zugang auf Terrasse bzw. Garten werden mit Pilzkopfverriegelung (Einbruchsicher RC2, sofern technisch möglich) und sperrbaren Fenstergriffen ausgestattet.

SONNENSCHUTZ

Marken Aufbau-Sonnenschutz bei Fenster- und Terrassentüren:
Gartengeschoß:
Aufbau-Rollladen mit E-Bedienung
Erdgeschoß bis 2. Dachgeschoß:
Raffstore mit E-Bedienung

INNENTÜREN

Hochwertiges Marken-Vollbautürblatt (Röhrenspaninnenlage), gefälzt mit Holzumfassungszarge, Farbe: weiß, Durchgangslichte 80/210 cm, Türdrücker Edelstahl, bei Nassräumen (WC und Bad) mit Bad/WC Beschlag.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Hochwertige Marken-Sicherheitstür: Sicherheitstürblatt mit Mehrfachverriegelung mit Holzumfassungszarge, doppelt gefälzt, Farbe: weiß, Widerstandsklasse RC2, Durchgangslichte 90/210 cm, Türdrücker Edelstahl mit Namensschild und Türspion.

ENTLÜFTUNG

Die Badezimmer, WCs und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden mit einem Abluftventilator ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über einen Ein-/Ausschalter, zusätzlich wird in den WCs ein Nachlaufrelais und bei den Bädern und Abstellräumen eine Hygrostatschaltung verbaut.

ALLGEMEINE FREIBEREICHE

Die allgemeinen Freibereiche werden mittels Maschendrahtzaun bzw. Doppelstabgitterzaun nach Erfordernis von Privatgärten lt. Plan abgetrennt. Auf den verbleibenden unversiegelten Flächen wird Rasen angesetzt und die entsprechend Bescheid des Magistratischen Bezirksamtes für den 19. Bezirk vorgegebenen Ersatzpflanzungen vorgenommen.
Gehwege: Asphalt, Einfassung mittels Betonrandsteinen oder Betonwinkelsteinen.

ALLGEMEINE AUSSENAUFENTHALTSBEREICHE

Kinderspielbereich:
Entsprechend den Vorgaben der Wiener Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kinderspielplatz mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

Grillplatz:
Im Freibereich wird ein allgemeiner Grillplatz mit Sitzmöglichkeiten errichtet.

Allgemeine Hauszugänge:
Bodenbelag: Asphalt, Einfassung mittels Betonrandsteinen oder Betonwinkelsteinen. In den Außenanlagen werden entlang der Gehwege Pollerleuchten bzw. Wandeinbauleuchten ausgeführt. Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter.

Allgemeines Stiegenhaus:
Hauseingangstüren: Alu-Portale, Niro-Griffstange außen, Farbe: pulverbeschichtet oder eloxiert entsprechend Vorgabe Architektur.
Bodenbelag: Feinsteinzeug 30x60 cm.
Fußabstreifer: Hauszugang außen: Grobabweischer, Gitterrost verzinkt; Hauszugang innen: Feinabweischer, Farbe: Grau; Fußabstreifer vor den Wohnungseingangstüren.
Geländer: gemäß Wiener Bauordnung.
Beleuchtung laut Plan: Aufbauleuchte.



FUSSBODENBELÄGE

Wohnküche, Schlafzimmer, Zimmer, Schrankraum, Vorraum, Gang:
3-Schichtparkett geklebt, Dielen-Optik, Fa. WEITZER Parkett, WP Quadra 1800 Eiche lebhaft, gefast und gebürstet, ProActive+ oder gleichwertig, Sockelleiste: KF 40 passend zum Parkett.

Bad, WC, Abstellraum:
hochwertiges Feinsteinzeug, Fa. MARAZZI oder gleichwertig, Format 30x60 cm, im Kreuzverband verlegt.

Terrasse, Balkon:
Plattenbelag, Fa. SEMMELROCK oder gleichwertig, Format 30x60 cm, im 1/3 Verband im Splittbett verlegt.

WANDBELÄGE

Bad: Wandverfliesung in Teilbereichen bis Türzargenoberkante.
WC: Wandverfliesung in Teilbereichen bis ca. 1,20 m Höhe.
Hochwertiges Feinsteinzeug, Fa. MARAZZI oder gleichwertig, Format 30x60 cm, im Kreuzverband verlegt.
Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Halbdispersion gemalt.

KAMIN

Im 1. und 2.DG: Raumlufunabhängiger Kamin. Je Wohnung wird eine Anschlussmöglichkeit eines 8 kW Kamins vorgesehen. Im Bereich der Kamine sind die Bodenaufbauten für eine Aufstellung von Festbrennstofföfen vorgesehen. Die möglichen Aufstellflächen sind entsprechend den Plänen zu entnehmen und sind für max. Lasten von 400 kg/m² ausgelegt.

HEIZUNG

Gas Zentralheizung mit Warmwasserspeicher lt. haustechnischem Erfordernis.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler. Die Wohn-, Schlafzimmer und Bäder erhalten eine Einzelraumregelung. In den Bädern wird zusätzlich ein E-Handtuchheizkörper installiert. Farbe weiß, Abmessungen nach Platzverhältnissen.

WARMWASSER

Die Aufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im Kellergeschoß. Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt über Funkauslesung. Die Zähler werden von den Wohnungseigentümern angemietet.

KLIMATISIERUNG

Wohnungen im 1.DG:
Vorbereitung mittels Leerverrohrung. Separate Einreichung der jeweiligen Wohnungseigentümer bei der MA37 erforderlich. Einbauboxen über Türen bzw. lt. Plan. Aufstellflächen außen lt. Plan.

Wohnungen im 2.DG:
Klimatisierung mittels Marken-Split-Klimageräten innen. Klimatisierung in Wohn- und Schlafräumen. Klimaaußengeräte befinden sich auf dem Dach. Ausführung nach baurechtlichen Erfordernissen.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände werden auf Unterputzmontagegestellen montiert. Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Alle Armaturen in Chrom, Sanitärkeramik weiß.

BAD

Waschtisch:
Fa. LAUFEN Pro S oder gleichwertig, Abmessungen lt. Installationsplan, samt Fa. GROHE Essence New S-Size Einhand-Waschtischarmatur oder gleichwertig.



Badewanne:

Fa. LAUFEN Pro Abmessungen 180x80 cm, samt Aufputz-Thermostat-Wannenbatterie
Fa. GROHE Grohtherm 1000 Cosmopolitan M oder gleichwertig und Brausegarnitur
Fa. GROHE Rainshower Icon 100 oder gleichwertig.

Dusche:

Fa. LAUFEN Solutions Marbond Duschtasse oder gleichwertig. Abmessungen lt. Installationsplan, samt Aufputz-Thermostat-Brausebatterie
Fa. GROHE Euphoria System 210 Duschesystem für die Wandmontage oder gleichwertig.

Duschverglasung:

Sicherheitsverglasung, Walk-In Ausführung, Abmessungen je nach Grundrissituation.

WC

Hänge-WC:

Tiefspüler mit Einbauspülkasten, Fa. LAUFEN Pro oder gleichwertig + WC-Deckel mit Absenkautomatik.

Betätigungsplatte:

Fa. GEBERIT Sigma 60 oder gleichwertig.

Handwaschbecken:

Fa. LAUFEN Pro S oder gleichwertig. Abmessungen entsprechend Installationsplan, samt
Fa. GROHE Essence New S-Size Einhand-Waschtischarmatur oder gleichwertig.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (Gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Installationsplan (ohne Geräte).

Sämtliche Wasserzu- und ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.
Dunstabzug: Umluftbetrieb.

TERRASSE / BALKON

Je 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss gemäß Plan.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm: Fa. JUNG LS990 Kunststoff alpinweiß oder gleichwertig.
Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Installationsplan. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.
Die Terrassen und Balkone werden mit Leuchten bestückt. Anzahl und Anordnung lt. Installationsplan.

RAUCHMELDER

Je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges gemäß Wiener Bauordnung.

TELEFON/DATENNETZ

Je Wohnung ein Telefonanschluss/Datenanschluss (Leerverrohrung) im Wohnbereich.

TV/ANTENNE:

Es wird eine gemeinschaftliche SAT-Anlage errichtet. Empfangsmöglichkeit Astra. Je eine TV-Anschlussdose im Wohnbereich und den Schlafzimmern verkabelt.

GEGENSPRECHANLAGE

Marken-Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.



BRIEFFACHANLAGE

Briefkasten mit frontseitiger Entnahme, im Schließsystem versperrbar.

SCHLIESSANLAGE/SCHLIESSSYSTEM

Fa. EVVA 3KS plus oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält 4 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

ALARMANLAGE

Je Wohnung wird eine Hybrid-Alarmanlage installiert. Verkabelt sind ein Türkontakt an der Wohnungseingangstüre, ein Bewegungsmelder samt Innensirene im Eingangsbereich sowie ein Außenblinklicht im Stiegenhaus. Individuell erweiterbar mittels Funkelementen.

AUFZUGSANLAGE

Je Haus wird ein behindertengerechter Personenaufzug für 8 Personen errichtet.

GARAGE

PKW Stellplätze im Untergeschoß (Mindestbreite 2,50 m). Die Durchfahrthöhe ist mit 2,10 m begrenzt. Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

Eine Aufputz-Wandsteckdose 230V/16A je PKW-Stellplatz und Motorradstellplatz in der Garage.

Die PKW-Stellplätze im Freien werden nicht mit einem E-Anschluss ausgestattet.

Wände, Decken:
Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

Fahrbahn:
Epoxidharzbeschichtung, Stellplätze markiert und nummeriert.

KINDERWAGEN/ FAHRRADABSTELLRÄUME

Im Untergeschoß jedes Hauses befinden sich die den Wohnungen zugedachten Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.
Wände, Decken:
Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

Boden:
Betonversiegelung

MÜLLRAUM

Sammelmüllplätze bzw. -räume für alle Bewohner befinden sich im Bereich der Garageneinfahrten Krottenbachstraße und Raffelspergergasse.

EINLAGERUNGSRÄUME

Je Wohneinheit wird im Untergeschoß des jeweiligen Hauses ein Einlagerungsraum errichtet. Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

Wände, Decken:
Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

Boden:
Betonversiegelung

EIGENGÄRTEN

Die Gärten werden durch einen Maschendrahtzaun bzw. Doppelstabmattenzaun je nach Erfordernis (Höhe ca. 1,00 m) von einander getrennt. Rasen angebaut. Die geeigneten Gartenbereiche werden nach gärtnerischen Erfordernissen mittels Boden-deckerpflanzen begrünt. Ersatzpflanzungen lt. Bescheid des Magistratischen Bezirksamtes für den 19. Bezirk werden gesetzt.

Die Rasenfläche wird lt. Planung durch einen um das Gebäude gezogenen ca. 40 cm breiten Traufenschotterstreifen begrenzt. Material: Kies gewaschen. Einfassung des Kiesstreifens erfolgt durch Betonrandsteine.

EINFRIEDUNG

An der Straßengrundgrenze wird ein verzinktes und beschichtetes Stabgeländer auf einem Betonsockel hergestellt. Farbe entsprechend Vorgabe Architektur.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden montiert. Beschriftung der Häuser, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

ENERGIEEFFIZIENZ

Alle Häuser erfüllen die Kriterien eines Niedrigenergiehauses gem. ÖNORM B 8110-1 (November 2011). Entsprechend der vorliegenden bauphysikalischen Planungsnachweise ergeben sich folgende Kennzahlen:

RAFFELSPERGERGASSE 24A - HAUS 1	Heizwärmebedarf (HWB _{Ref,SK})	44 kWh/m ² a
RAFFELSPERGERGASSE 24 - HAUS 2	Heizwärmebedarf (HWB _{Ref,SK})	44 kWh/m ² a
KROTTENBACHSTRASSE 227 - HAUS 3	Heizwärmebedarf (HWB _{Ref,SK})	44 kWh/m ² a
KROTTENBACHSTRASSE 225 - HAUS 4	Heizwärmebedarf (HWB _{Ref,SK})	44 kWh/m ² a

Nach Fertigstellung aller Häuser wird ein Bestandsenergieausweis von einem Ziviltechniker verfasst und der Hausverwaltung zur weiteren Verwendung übermittelt.



3. Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen 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 beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der örtlichen Stadtbildgestaltung (MA19, MA37).

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen.

Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen einschließlich 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.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. 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 beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG

Tuchlauben 11/15, 1010 Wien, T +43 1 58021-1717
wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Ein Projekt der Swietelsky Developments