

Bau- und
Ausstattungs-
beschreibung

Zwei bis Neun

Neubau - Gewerbe

Haus A = Gatterederstraße 2 Stiege 1

Haus B = Gatterederstraße 2 Stiege 2

Haus D = Endemanngasse 9 Stiege 1

Haus E = Endemanngasse 9 Stiege 2

Wohnen zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Inhaltsverzeichnis

Stand: September 2025

1.	ALLGEMEINE PROJEKTDESCHEIBUNG	3
	Erschliessung	3
	Entsorgung	3
	Photovoltaikanlage am Dach	3
	Energieeffizienz	3
2.	BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG	4
A.	KONSTRUKTION	4
	Aussenwände	4
	Wohnungstrennwände	4
	Zwischenwände	4
	Decken	4
	Fussbodenaufbau	4
	Dachkonstruktion	4
	Balkon Loggia	4
	Terrassen	4
B.	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE	5
	Stiegenhaus	5
	Kinderspielbereich	5
	Kinderwagen- Fahrradabstellplätze	5
	Müllraum	5
	Garage	5
	Aufzugsanlage	6
	Gegensprechanlage	6
	Feuerlöscher Beschriftung	6
	Brieffachanlage	6
	Pakeraum	6
	Schliessanlage Schliesssystem	6
C.	TECHNIK	6
	Heizung Warmwasser	6
	Telefon Datennetz	6
	Kabel-TV SAT-TV	7
	Elektroausstattung	7
D.	AUSSTATTUNG GEWERBEFLÄCHE	7
	Sonnenschutz	7
	Wohnungseingangstür	7
	Innentüren	7
	Fenster- und Terrassentüren	7
	Wandbeläge	7
	Fussbodenbeläge	8
	Küche	8
	Sanitärinstallationen	8
	Elektroausstattung	8
	Einlagerungsräume	9
3.	ALLGEMEINE HINWEISE	10

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft „Zwei bis Neun“ befindet sich in 1230 Wien, Gatterederstraße 2+4 bzw. Endemanngasse 9. Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 130 Wohnungen, 9 Büro- bzw. Geschäftsflächen und einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet.

davon

Neubau: 120 Wohneinheiten und 2 Geschäftsflächen

Bestand: 10 Wohneinheiten und 7 Büro- bzw. Geschäftsflächen

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang zu den Häusern wird barrierefrei ausgeführt. Die interne Erschließung erfolgt jeweils über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug. Die vier Neubau-Gebäude verfügen über ein Erdgeschoß, und je fünf darüber liegende Geschoße, davon ein (Endemanngasse 9/Stiege 1) bzw. zwei Dachgeschoße.

Das Bestandsgebäude (Gatterederstraße 4) verfügt über ein Erdgeschoß, und zwei darüber liegende Geschoße, davon ein Dachgeschoß.

Die vier Neubau-Wohnhäuser (Gatterederstraße 2 und Endemanngasse 9) verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Gatterederstraße. Es werden 78 PKW-Abstellplätze und 8 Motorrad-Abstellplätze in der Tiefgarage errichtet.

Die Obergeschoße werden jeweils durch ein zentrales Stiegenhaus mit einem Personenaufzug erschlossen.

Im Untergeschoss befinden sich neben den PKW-Abstellplätzen die Technikräume, sowie die Einlagerungsräume. Der Müllraum, zwei Fahrradabstellräume sowie weitere Einlagerungsräume befinden sich im Erdgeschoß der Liegenschaft.

Es befindet sich ein Kleinkinderspielplatz sowie ein Kinder- und Jugendspielplatz im süd-westlichen Bereich der Liegenschaft.

ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem.

PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Auf den Dächern der 4 Neubau-Häuser werden 2 netzgekoppelte Photovoltaikanlagen mit einer Modulleistung von ca. 40 kWp installiert.

Die erste PV-Anlage wird von BE Solution GmbH am Dach des Hauses Gatterederstraße 2 / Stiege 1 errichtet. Diese Anlage dient einer zusätzlichen Stromversorgung der Wärmepumpen in der Energiezentrale und steht während der Laufzeit des Contracting-Vertrages mit BE Solution GmbH im Eigentum der BE Solution GmbH.

Die zweite PV-Anlage errichtet Fa. Swietelsky auf den Dächern der übrigen 3 Neubau-Häuser. Der produzierte Strom wird für die Versorgung der Allgemeinbereiche verwendet.

Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist.

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis vom Büro Burian & Kram Bauphysik GmbH

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweis Büro Burian & Kram Bauphysik GmbH

Neubau Wohngebäude (Gatterederstraße 2 und Endemanngasse 9):

HWB Ref,SK= 24,8 kWh/m²a | fGEE,RK= 0,67

2. Bau- und Ausstattungs- beschreibung

A. Konstruktion

Tragende Struktur: Stahlbeton gem. statischem Erfordernis

AUSSENWÄNDE

Untergeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. Perimeterdämmung entsprechend dem technischen Erfordernis; Erdgeschoß bis Dachgeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

ZWISCHENWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, gespachtelt.

NICHTTRAGEND:

beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Gewerbeeinheiten werden lichte Raumhöhen von mind. 2,50 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.). Raumhöhen von mehr als 2,50m sind in den Verkaufsplänen explizit ausgewiesen.

FUSSBODENAUFBAU

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

DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

BALKON | LOGGIA

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

GELÄNDER:

Stahlgeländer - Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur.

Auf den Balkonen bzw. Loggien anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.

TERRASSEN

Die Terrassen in den Dachgeschoßen sowie teilweise Terrassen im 1.Obergeschoß liegen ca. 20cm über dem Wohnungsniveau. Im Türinnenbereich wird lt. Plan eine Vorlegestufe ausgeführt.

GELÄNDER:

Glas- oder Stahlgeländer, Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.

Auf den Terrassen anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.

B. Ausstattung Allgemeinbereiche

STIEGENHAUS

HAUSEINGANGSTÜREN:

Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur Vorgabe; Edelstahl-Griffstange außen

BODENBELAG:

Feinsteinzeug samt Sockelleisten lt. Architektur

FUSSABSTREIFER:

Hauszugang außen: Grobabweischer und Gitterrost verzinkt

Hauszugang innen: Feinabweischer, Farbe lt. Architektur

GELÄNDER:

gemäß Wiener Bauordnung

BELEUCHTUNG:

Aufbauleuchte

KINDERSPIELBEREICH

Entsprechend den Vorgaben der Wiener Bauordnung wird in den Freibereichen ein Kleinkinderspielplatz, sowie ein Kinder- und Jugendspielplatz mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

KINDERWAGEN- | FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Erdgeschoß befinden sich die Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten. Fahrräder finden auch Großteils in den Einlagerungsräumen ausreichend Platz.

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten oder abgehängte Decke

BODEN:

Beton beschichtet

MÜLLRAUM

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Erdgeschoß.

Der Müllraum wird entsprechend technischer Vorgaben entweder natürlich oder mechanisch belüftet.

Ein weiterer Müllsammelplatz wird im Außenbereich der Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zur Garageneinfahrt errichtet.

GARAGE

PKW Stellplätze (Mindestbreite 2,50 m) und Motorradstellplätze im Untergeschoß.

Die Durchfahrthöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

Es werden 10 PKW-Stellplätze mit je einer E-Ladestation ausgerüstet. Bei allen weiteren PKW-Stellplätzen wird je eine Leerverrohrung mit Vorspann in die jeweiligen E-Zählerräume für die Nachrüstung einer E-Ladestation hergestellt.

Eine spätere Nachrüstung von Elektroladestationen ist möglich, wobei die maximale Hausanschlussleistung nicht überschritten werden darf.

E-Auto-Ladestation: Die zusätzlich bereitzustellende elektrische Leistung seitens des Energieversorgers für den Betrieb von E-Auto-Ladestationen ist nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich die benötigte Leistung für den Betrieb der Wohneinheiten vorgehalten. Falls der Käufer eine Schnellladestation für E-Fahrzeuge in der TG installieren möchte, ist mit dem Energieversorger abzuklären, ob die zusätzliche bereitzustellende Anschlussleistung verfügbar ist und diese separat zu vereinbaren.

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

FAHRBAHN:

beschichtet, Stellplätze markiert und nummeriert

AUFZUGSANLAGE

In Stiege 1, Endemanngasse 9 wird ein barrierefreier Personenaufzug für 12 Personen errichtet. In den weiteren Stiegen wird je ein barrierefreier Personenaufzug für 8 Personen errichtet.

GEGENSPRECHANLAGE

Videogegensprechanlage

FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden lt. Vorgabe der Behörde montiert.

Beschriftung des Gebäudes, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

BRIEFFACHANLAGE

Hausbriefkastenanlage im Schließsystem sperrbar.

PAKETRAUM

Im Erdgeschoß des Hauses Endemanngasse 9 Stiege 2 wird ein Paketraum errichtet. Es werden die erforderlichen technischen Rahmenbedingungen geschaffen.

Es erfolgt keine Ausstattung mit Schließfächern.

Die Entscheidung, ob der Raum mit einem Schließfachsystem ausgestattet werden soll, obliegt der Eigentümergemeinschaft in Abstimmung mit der Hausverwaltung (zusätzlicher Anteil an Betriebskosten).

SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

EVVA 4KS oder gleichwertig. Jede Wohnung bzw. Geschäftsfläche erhält 5 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

C. Technik

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Energiezentrale, kombiniert mit einem Luftwärmetauscher und einer PV-Anlage am Dach des Neubau-Gebäudes Gatterederstraße 2 / Stiege 1. Diese Anlagenteile werden von BE Solution GmbH errichtet und stehen für die Dauer des mit BE Solution GmbH abgeschlossenen Contracting-Vertrages im Eigentum der BE Solution GmbH (Siehe „Informationsblatt“).

Die Anspeisung der Energiezentrale erfolgt über Erdsonden, die von Fa. Swietelsky hergestellt werden und im Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) stehen werden.

Es werden alle Geschoße der Häuser mit Fußbodenheizung versehen, Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler und Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen.

Im Sommer wird abgekühltes Wasser durch das Fußbodenheizungssystem gepumpt und eine Temperierung der Aufenthaltsräume ermöglicht (Change-Over Schaltung).

Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser befinden sich in den Wohnungen.

TELEFON | DATENNETZ

Eine Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Einheit wird hergestellt.

Zwei Leerdosen mit Vorspann werden je Gewerbeinheit je 100m² ausgeführt.

KABEL-TV | SAT-TV

Es wird je Haus eine gemeinschaftliche SAT-Anlage auf dem Dach errichtet. Empfangsmöglichkeit: Astra und Hotbird.

Eine LWL-Versorgungsleitung (Kabel-TV) von der Übergabestation in die jeweilige Einheit wird hergestellt.

Je Gewerbeeinheit wird je 100m² eine SAT und eine Kabel-TV Dose betriebsfertig verkabelt hergestellt.

ELEKTROAUSSTATTUNG

In den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage auf Putz. Schalterprogramm bei Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: weiß

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet und über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet

Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Wandleuchten ausgeführt.

Die Grundausleuchtung der Außenbereiche erfolgt lt. technischem Erfordernis

D. Ausstattung Gewerbefläche

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren der Gewerbeflächen (ausgenommen Eingangsportal) werden mit Sonnenschutzbehängen ausgestattet, die Bedienung erfolgt über Funksteuerung/Fernbedienung.

Die Ausführung des Sonnenschutzes erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept).

Gewerbeflächen im EG: Raffstores

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Wohnungseingangstüren RC III, wohnungsseitig Farbe weiß, stiegenhausseitig Farbe lt. Architektur, einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; mit Türanschlag und umlaufender Dichtung; Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

INNENTÜREN

Die Gewerbeflächen werden belagsfertig übergeben.

Stahlzargen mit Schattennut, nur grundiert, nicht endbeschichtet. Innentürblätter sind nicht im Kaufpreis enthalten.

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststoff-Fenster mit außenseitiger Aluschale, mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik

FARBE INNEN:
weiß

FARBE AUSSEN:
lt. Vorgabe Architektur

TERRASSENTÜREN:
Drehkiptüren lt. Plan

INNENFENSTERBANK:
Innenfensterbänke sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Gewerbeeinheiten werden belagsfertig hergestellt.

AUSSENFENSTERBANK:
Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe

WANDBELÄGE

Die Gewerbeflächen werden belagsfertig übergeben.

WÄNDE / DECKEN

Rohbeton bzw. Gipskarton gespachtelt

FUSSBODENBELÄGE

Die Gewerbeflächen werden belagsfertig übergeben.

BODEN

Estrich

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Plan (ohne Geräte). Sämtliche Wasser-Zu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Sämtliche Küchenmöbel und Geräte sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Nur Dunstabzug mit Umluftfunktion möglich!

SANITÄRINSTALLATIONEN

Anzahl und Situierung der Sanitärinstallationen in den einzelnen Einheiten gemäß Plan.

Die Gewerbeeinheiten werden belagsfertig ausgeführt. D.h. die Rohinstallationen der im Plan dargestellten Sanitärgegenstände werden hergestellt.

Die Sanitärgegenstände sowie Armaturen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: weiß

Medienverteilung: Ein Medienverteiler pro Einheit mit der Möglichkeit der Anbindung zur Übergabestation um freie Auswahl zu haben. Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen.

Die Gewerbeeinheiten werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Anzahl der Elektroausstattung in den einzelnen Gewerbeflächen gemäß nachstehender Auflistung:

Top Zugang außen	1-2 Taster mit Glockensymbol
Vorraum	1 Deckenlichtauslass geschaltet über Ausschalter 2 Schukosteckdosen
Geschäftsfläche	10-38 Deckenauslässe geschaltet über Ausschalter 1 Video-Innensprechanlage inklusive Türklingel 1 Strom-Reihenverteiler mit Leitungs- und Fehlerstrom-Schutzschaltern (wenn nicht im Abstellraum vorgesehen) 1 Medienverteiler für Verkabelung/Verteilung von SAT-TV/Tel./Internet (wenn nicht im Abstellraum vorgesehen) 1 Raumthermostat
Abstellraum	1 Deckenauslass geschaltet über Ausschalter 1 Strom-Reihenverteiler mit Leitungs- und Fehlerstrom-Schutzschaltern (wenn nicht in der Geschäftsfläche vorgesehen) 1 Medienverteiler für Verkabelung/Verteilung von SAT-TV/Tel./Internet (wenn nicht in der Geschäftsfläche vorgesehen) 2 Schukosteckdosen 1 Fußbodenheizungsverteiler (wenn nicht in der Geschäftsfläche vorgesehen)
WC	1 Deckenauslass geschaltet über Kontroll-Ausschalter 1 Ventilator, geschaltet über Kontroll-Ausschalter, Nachlaufrelais 1 Notrufanlage für BEH-WC (Zimmersignalleuchte, Abstelltaster, 2x Zugtaster, 1x Basisterminal) – vorbereitet (Leerverrohrung)
Küchenblock	1 Wandauslass geschaltet über Ausschalter 1 Anschlussdose für E-Herd 2-3 Zweifach-Schukosteckdosen Arbeitsfläche 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Dampfgarer 1 Schukosteckdose für Kühl-/Gefrierschrank

1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube

Sonstige Angaben pro Gewerbebereich: pro 50m² = 6x Schukosteckdosen
pro 100m² = 1x CATV/SAT/LD/LD

EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

Je Einlagerungsraum 1 Deckenleuchte samt Ausschalter
1 FR-Schukosteckdose

WÄNDE / DECKEN

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

BODEN

Estrich versiegelt

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 Behörde.

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.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

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.

UNSER BÜRO IN WIEN

TUCHLAUBEN 11/15, 1010 WIEN

+43 58021 - 1717

WIEN.IMMO@SWIETELSKY.AT

