WINEGG

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für das Wohnhaus

Unterer Schreiberweg 49

1190 Wien

Stand: 17.10.2025

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

Allgemeines

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut detaillierter Bau- und Ausstattungsbeschreibung. 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 und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

1. Vertragsleistung

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet:

- die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion),
- die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag,
- die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung,
- die Herstellung der Wasserleitungen,
- sowie sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste,
- die Herstellung der Außenanlagen gemäß Grünraumplanung,
- die Herstellung der Allgemeinräume (Weinkeller inkl. Nebenräume, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Kellerabteile)

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

1.1 Versorgung und Entsorgung

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 Heizraum im UG mittels eines Gaskessels, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „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 in einem separaten Zählerraum im Untergeschoß.

1.1.4 Telefonanschluss Festnetz

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.

1.1.5 Telekabel

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.

1.1.6 Abwasser

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

1.1.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche in einem räumlich abgetrennten Müllplatz entlang der Grundgrenze zum Unteren Schreiberweg aufgestellt werden.

1.2 Allgemeines

1.2.1 Schließsystem

Für jede Wohnung werden drei Schlüssel übergeben, diese sperren neben der Wohnungseingangstüre auch die Müllraumtür, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Kellerabteil sowie die Garage.

Für das Garagentor wird außerdem 1 Stk. Handsender übergeben.

Zusätzlich ist das Objekt an der Hauseingangstüre mit einem elektronischen Schließsystem ausgestattet, welches sich über eine App am Mobiltelefon bedienen lässt.

1.2.2 Kellerabteil

Abtrennung mittels Trennwandsystem mit Metallunterkonstruktion und Beplankung aus gehobelten und gefasten Holzprofilen.

Referenzprodukt: Fa. Gerhard Braun „Signum“ oder gleichwertig.

Das Kellerabteil verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

1.2.3 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Untergeschoß befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

1.2.4 Weinkeller

Im EG befindet sich ein unterirdischer Weinkeller mit 11 Einzelabteilen (ein Weinabteil je Wohnung), einem Degustationsbereich mit Tisch und Bestuhlung sowie einer Küche und einem Sanitärbereich (WC sowie Vorraum mit Handwaschbecken lt. Plan).

Für den Weinkeller und den Verkostungsraum ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorgesehen, der Weinkeller wird zusätzlich ganzjährig konditioniert.

2. Technische Ausführung

Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!

2.1 Wände

2.1.1 Außenwände

Sämtliche Außenwände sind aus 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 Wandinnenseite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

2.1.2 Tragende Gangwände sowie Wohnungstrennwände

Die tragenden Wände zum Gang sind aus 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.

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 Gipskarton-Metallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt. Diese werden in allen Bereichen beidseitig doppelt beplankt hergestellt.

2.1.4 Kellertabteiltrennwände

Die Kellerabteiltrennwände werden als Holztrennwandsystem raumhoch ausgeführt, Produktvorschlag: System Braun, Signum oder gleichwertig.

2.2 Decken

Sämtliche Decken sind Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50 m bis ca. 2,68 m hergestellt, die Oberfläche ist gespachtelt. In den Bädern und WC-Räumen bzw. bei Bedarf werden abgehängte Decken aus Gipskarton mit ebener Untersicht errichtet.

Zusätzlich ist an der Decke über KG an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

2.3 Dach

Der Dachaufbau wird laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt. Die Dachdeckung erfolgt im Steildachbereich mittels Ziegeldeckung.

2.3.1 Terrassen / Balkone

Bei Terrassen über beheiztem Wohnraum wird der Aufbau laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.3.2 Schlosserarbeiten

Die Terrassen-, Balkongeländer sind aus Stahl hergestellt und lackiert.

2.4 Aufzug

Im Objekt wird ein triebwerksraumloser Personenaufzug für ca. 8 Personen oder einer maximalen Traglast von 630 kg errichtet.

3. Innenausbau

3.1 Türen

3.1.1 Wohnungseingangstüren

Metallzarge mit Holztürblatt, weiß, EI 2 30 C mit einbruchhemmender Wirkung (RC3-Standard), Sicherheitsbeschlag Edelstahl matt, Langschild, Türspion mit Namensschild.

Produktvorschlag DANA oder gleichwertig.

3.1.2 Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden als Holz-Umfassungszargen weiß, mit glattem, stumpf einschlagendem Türblatt weiß und mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt.

Produktvorschlag DANA oder gleichwertig.

Lichte Höhe bei den Innentüren lt. Plan.

3.2 Fenster

3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren, Hebe-Schiebeelemente

Holz-Alu-Fenster mit 3- fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, Farbe innen und außen nach Wahl des Architekten, Beschlag Edelstahl matt, Beschattungen in allen Geschoßen mittels außenliegenden, elektrisch gesteuerten Raffstores.

3.2.2 Dachschrägenfenster

Alu-Konstruktion mit 3- fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, Farbe innen und außen nach Wahl des Architekten, Beschlag Edelstahl matt nicht manuell öffenbar. Für den elektrisch öffenbaren Fensterteil gilt grundsätzlich die Maschinenrichtlinie, außer es handelt sich um Privatpersonen. Schutzvorrichtungen im Bereich der elektrisch öffenbaren Fenster sind im Privatbereich nicht zwingend notwendig und daher nicht ausgestattet. Wird beispielhaft eine Reinigungskraft von dem/der EigentümerIn angestellt tritt das Arbeitnehmerschutzgesetz und die Maschinenrichtlinie in Kraft.

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 Flüssigfolie abgedichtet.

3.3.1 Parkett

2-Schicht Parkett geklebt, Produktvorschlag Bauwerk Parkett „Villapark“, Eiche natur, gefast, Format: 2100 x 190 mm, Stärke 9,5 mm, Oberfläche naturgeölt und tief gebürstet oder gleichwertig.

3.3.2 Fliesen

Keramischer Plattenbelag, Produktvorschlag Fa. Refin - Foil,
Format 1200 x 1200 mm, Farbe „Titanium“ oder gleichwertig.

3.4 Wandbeläge

3.4.1 Fliesenbeläge

Keramischer Fliesenbelag Produktvorschlag Fa. Refin - Foil
Breite 1200 mm - raumhoch, Farbe „Aluminium“ oder gleichwertig.

Verfliesung Bad:	raumhoch (Bereich Badewanne/Dusche) bzw. auf ca. 1,00m Höhe verfliest
Verfliesung WC:	auf ca. 1,20m Höhe verfliest

3.4.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

3.5 Wohnungsinnenstiege

Sofern erforderlich als Sytemstiege aus Stahlbeton, Trittstufen mit Parkett belegt.

Betrifft folgende Wohneinheiten:
Top 12

4. Technische Gebäudeausrüstung

Die Anmeldung von Kabel-TV, 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 unter Putz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird das Fabrikat Gira weiß oder gleichwertig ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

4.1.1 Smart Home System

Jede Wohneinheit wird mit einem funkbasiertem Smart Home System inklusive eines dazugehörenden Tablet-PC zur entsprechenden Steuerung ausgestattet.

4.1.2 Wohnungsverteiler

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

4.1.3 Telekabel

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

4.1.4 SAT-Anlage

Für die Wohnhausanlage wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage (Satellit Astra) mit zentral situiertem Multischalter Ausgeführt. Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

4.1.5 Telefon

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

4.1.6 Gegensprechanlage mit Türöffner

Die Gegensprechanlage wird mit Videofunktion ausgeführt, Installationsort gemäß Plan.

4.1.7 Leerverrohrung Alarmanlage

Bei ebenerdig zugänglichen Wohnungen werden alle Fenster- und Fenstertürelemente mit Reed-Kontakten ausgestattet.

4.2 Heizungsinstallationen

Die Zählung der Verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

4.2.1 Fußbodenheizung

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Ausführung erfolgt mittels zentraler Steuerung im Wohnzimmer bzw. in der Wohnküche, pro Aufenthaltsraum wird je ein zusätzlicher Raumthermostat angeordnet.

Weiters befindet sich im Badezimmer ein Handtuchtrockner.

4.2.2 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Heizraum, die wohnungsweise Versorgung mit frischem Warmwasser erfolgt über einen Wärmetauscher im Durchlaufprinzip mittels Kompakt-Wohnungsstationen.

4.3 Sanitärinstallationen

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

4.3.1 Festlegung zu den Armaturen

Sämtliche im Folgenden genannten Armaturen kommen in verchromter Oberfläche zur Ausführung.

4.3.2 Sanitärausstattung WC

- Hänge-WC als Tiefspüler, Produktvorschlag Laufen Kartell inkl. WC Sitz Laufen weiß oder gleichwertig.
- Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff, Produktvorschlag Geberit Sigma 80 oder gleichwertig.
- Handwaschbecken, Produktvorschlag Laufen Kartell weiß, inkl. Einhandmischer Hansgrohe Pura Vida oder gleichwertig.

4.3.3 Sanitärausstattung Bad

- Bei Duschen:
  Duschrinne als Bodenablaufrinne; Duschsystem für die Wandmontage mit

Unterputz-Thermostatarmatur, Produktvorschlag Axor Uno oder gleichwertig; Kopfbrause für Wandmontage, Produktvorschlag Hansgrohe Raindance Select S 2jet oder gleichwertig; Handbrause, Produktvorschlag Axor Citterio oder gleichwertig.

- Bei Wannen:
  Einbauwanne aus Sanitäracryl, Duo Badewanne oder gleichwertig, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Unterputz-Thermostatarmatur, Produktvorschlag Axor Uno oder gleichwertig.
  Duschwand aus Glas, Produktvorschlag Baduscho Joy oder gleichwertig; Handbrause, Produktvorschlag Axor Citterio oder gleichwertig.
- Waschtisch
  Produktvorschlag Laufen Living, weiß, unterbaufähig inkl. Unterputz-Einhandmischer, Produktvorschlag Axor Uno oder gleichwertig.

4.3.4 Sanitärausstattung Allgemein

- 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- 1 Kemperventil pro Garten / Terrasse / Balkon

4.4 Lüftung

4.4.1 WC, Bad

Im WC und Bad wird ein Einzelventilator, WC zusätzlich mit Nachlaufrelais hergestellt.

4.4.2 Küche

Es werden keine Küchen ausgeführt, ein Anschluss für eine Umlufthaube wird vorbereitet, die Lage richtet sich nach dem Einrichtungsvorschlag.

4.4.3 Kühlung

In sämtlichen Wohnungen werden Kühlgeräte je Wohneinheit mittels einer Multi-Split-Klimaanlage mit je einem Außengerät sowie den zugehörigen Innengeräten (je Aufenthaltsraum) ausgeführt.

5. Sonstiges

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschreibungen 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- u. Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigestellt.
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.