



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

RAFFELSPERGERGASSE 26, 1190 WIEN

APRIL 2023



Symbolbild. Änderungen vorbehalten



Qualität auf die
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

1. Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Baukörper und insgesamt 20 Wohnungen sowie 20 Tiefgaragenabstellplätzen vorgesehen. Die Wohnungen sind sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über zwei zentrale Stiegenhäuser mit Mittelgängen und je einem Aufzug. Sämtliche Geschoße sowie die Tiefgarage sind durch den Aufzug verbunden. Der Zugang zur Liegenschaft von der Straße aus befindet sich zwischen den beiden Baukörpern, die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt mittels verbüchertem Servitut über die Garagenzufahrt der Nachbarliegenschaft Raffelspergasse 24.

Die Wohneinheiten haben im Gartengeschoß und Erdgeschoß Terrassen und Eigengärten, in den oberen Wohnungen weisen die Wohnheiten Terrassen oder Balkone auf. Die Wohneinheiten sind entweder Richtung Nord oder Süd ausgerichtet und großteils zweiseitig belichtet.

Der Gartenbereich liegt teilweise über dem Tiefgaragengeschoß und besteht aus den einzelnen Wohnungen zugeordneten Eigengartenbereichen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein Allgemeinbereich mit Kleinkinderspielplatz.

In den Untergeschoßen sind die Garage, die technische Nebenräume sowie die Einlagerungsräume untergebracht. Die Kellerabteile haben eine Größe zwischen 5,0 und 8,0m².

2. Konstruktion Rohbau

Sämtliche konstruktiven Bauteile werden gemäß statischen und bauphysikalischen Vorgaben sowie nach den Erfordernissen der Wiener Bauordnung bzw. den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung, allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatten

Außenwände: Stahlbeton

Tragende Wände

Stützen u. Unterzüge: Wände, Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton

Wohnungstrennwände:

Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale

Deckenkonstruktion: Stahlbetondecken. Je nach Erfordernis werden in Gipskarton abgehängte Decken oder Poterien ausgeführt.

Dachkonstruktion: Flachdachkonstruktion als extensives Gründach mit Dämmung, Blechdeckung mit Dachflächenfenstern im Bereich der Steildächer.

Im Flachdachbereich befinden sich Allgemeinflächen für die Wartung mit einer Kiesschüttung. Das Tiefgaragendach ist als Umkehrdach ausgeführt, mit Dämmung und intensiver Begrünung = Rasen der Gartenflächen und einem Betonplattenbelag für Terrassen, Plattenbeläge oder Asphalt bei den Zufahrten oder Gehwegen.

Balkonkonstruktion: thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplatten in Kiesbett

Stiegen: Hauptstiegen aus Stahlbetonfertigteilen



Qualität auf die
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

3. Ausbau

Sämtliche Bauteile werden gemäß statischen und bauphysikalischen Vorgaben sowie nach den Erfordernissen der Wiener Bauordnung bzw. den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung, allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Zwischenwände: Gipskartonständerwände mind. 10cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig einfach beplankt. Im Bereich von Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten werden, wenn technisch erforderlich, die Wände breiter ausgeführt.

Vorsatzschalen: Aus Gipskarton, Lage und Ausführung nach Erfordernis.

Kellerabteile: Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt ca. 2,20 m hoch mittels Holz- oder Blechkonstruktion, Türe mit Vorhangschloss, in die Schließenanlage integriert.

Estriche: In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Spenglerarbeiten: Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech oder Zinkblech.

Fassaden: Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe lt. Konzept Architekt.

Geländer: Balkongeländer- und Terrassengeländer werden als lackierte Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben ausgeführt. Stiegengeländer werden als lackierte Vollblechbegländer samt Handlauf ausgeführt.

Fassadengestaltungselemente: Einzelne Fassadenelemente wie Erker o.ä. werden abweichend zur Hauptfassadenfarbe nach Wahl des Architekten farblich abgesetzt.

Bodenbeläge:
Garagenboden: Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten

Fahrrad- und
Kinderwagenraum: Betonoberfläche versiegelt

Zugänge im EG: Plattenbelag, Pflaster sowie Betonoberfläche Besenstrich

Keller: Betonoberfläche versiegelt

Stiegenhaus: Rutschhemmender keramischer Plattenbelag

Wohnräume: Parkettboden werksseitig versiegelt

Bäder/WC/AR: Keramischer Plattenbelag 60/60

Loggien, Balkone,
Terrassen: Betonplattenbelag

Eigengarten: Gartenfläche wird mit Rasen besämt, allfällige Ersatzpflanzungen sind in den Verkaufsplänen ersichtlich



Qualität auf die
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Wandoberflächen:

- Garage: Stahlbetondecke ohne Anstrich, wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung.
- Allgemeinbereiche: Innendispersion weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und mit einem Grundanstrich versehen.
- Wohnräume: Verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt
- Bäder: Wandfliesen 30/60 zargenhoch
- Getrenntes WC: Wandfliesen 30/60 hinter WC, Verfliesung bis ca. 1,20 m hoch darüber mit weißer Wandfarbe gemalt, restliche Wände mit Fliesensockel und weißer Wandfarbe gemalt.

Deckenuntersichten:

- Wohnungen: Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis (Leitungen), abgehängte Gipskartondecke oder Gipskarton –Poterie, weiß gemalt.
- Treppenläufe: Schalreiner Beton gespachtelt.

Fenster und Türen:

- Fenster-, Terrassen und Balkontüren: Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert gemäß Energieausweis, Bedienungsbeschläge Edelstahl.
- Sonnenschutz: Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes gemäß bauphysikalischer Erfordernis auf den Ost-, Süd- und Westseiten mit Paketblende elektrisch bedienbar, Farbe lt. Architekt.
- Sichtschutz: Innenliegende vertikale Lamellen auf der Nordseite.
- Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe laut Architekt.
- Allgemeine Türen: Im Kellergeschoss mit Stahlzargen und Stahlblechtürblatt, mit Durchgangslichte ca. 2,00 m, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe laut Architekt
- Wohnungseingangstüren: Vollbautüren gefälzt, mit umlaufender Dichtung, brandhemmend, einbruchhemmend (WK3), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe laut Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Türspion, Zylinderschloss für Zentralsperre, mit Durchgangslichte ca. 2,10m.
- Innentüren: Durchgangslichte ca. 2,10m, in Einzelfällen 2,00m wo aufgrund von Unterzügen, Poterien oder dergleichen nicht anders möglich. Holzumfassungszargen weiß beschichtet, gefälzte Türblätter weiß, Standardbeschläge Edelstahl.



Qualität auf die
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

- Heizungsversorgung:** Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Wärmepumpen-Kaskadenanlage.
- Heizung Wohnung:** Erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über den Hauptraumthermostatregler in der Wohnküche geregelt bzw. abgedreht wird. Der Wärmeverbrauch wird mit einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst.
- Warmwasser:** Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpenanlage zentral in der Heizzentrale des Kellergeschosses. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler für jede Wohnung eingebaut.
- Abwässer:** Die Oberflächen werden teilweise auf Eigengrund versickert, die restlichen Oberflächenwässer und Schmutzwässer werden gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
- Lüftung:** Einbau von Unterputzventilatoren in Bad, WC und im Abstellraum bei planlich vorgesehener Unterbringung der Waschmaschine.
- Klimaanlage, wenn im Verkaufsplan vorhanden:** Die Dachgeschoßwohnungen erhalten eine Klimaanlage. Die Multi-Split Klimaanlage besteht aus einem Außengerät, sowie je einem Wandinnengerät in den Wohn- und Schlafräumen.
- Badewanne wenn im Verkaufsplan vorhanden:** Badewanne aus Stahlblech emailiert (ca. 170 x 75cm), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhand-Wannenbatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.
- Dusche wenn im Verkaufsplan vorhanden:** Walk-In Dusche verfließt mit seitlichen Glaswänden. Einhandmischer verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.
- Waschtischanlage im Bad:** Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtisch gemäß Verkaufsplan aus Sanitärkeramik, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckventile verchromt, Einhandwaschtischbatterie verchromt
- Waschmaschinenanschluss:** Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.
- WC:** Wandklosett aus Sanitärkeramik, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß, Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe weiß, Sifon, Eckventile verchromt, Kaltwasserstandventil verchromt.
- Küche:** Vormontage Zu- und Ablauf, Eckreguliertventil für Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Dunstabzug nur als Umluftdunstabzug möglich, jedoch nicht enthalten.



Qualität auf die
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Elektro:

- Allgemein:** Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, in den Wohnungen. Installationen in den beiden Untergeschossen werden teilweise in Aufputzmontage in der Farbe Grau ausgeführt.
- Elektrische Ausstattung:** Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.
- Verteilerkasten:** Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.
- SAT-Anlage:** Zentrale SAT-Anlage am Dach
- Kommunikation:** SAT-Verkabelung im Wohnzimmer, A1 Verkabelung im Wohnzimmer, Jeweils zwei Leerverrohrungen in allen anderen Aufenthaltsräumen. Die Anschlüsse müssen vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.
- Rauchmelder:** Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.
- Türklingel:** Türklingel mit Video-Innenstelle im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre. Video-Gegensprechanlage im Zugangsbereich.
- Handtuchheizkörper:** Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Badezimmer.
- Beleuchtung:** Balkon / Loggia / Terrasse: Wandaufbauleuchte, Deckenaufbauleuchte oder Pollerleuchte lt. Angabe des Architekten.
- Garage:** Lichtsteuerung über Bewegungsmelder.

5. Gemeinschaftsanlagen:

- Aufzug:** Im Stiegenhaus befindet sich ein Aufzug vom 3. Untergeschoss bis in das Dachgeschoss. In den Dachgeschoßen handelt es sich jeweils um eine Wohnungsfahrt mit vorgesetzter Wohnungseingangstüre. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung und Innenseite der Türen nach Wahl des Architekten, Außenseite der Teleskoptüren in Edelstahl.
- Tiefgarage:** Automatisches Garagentor mit Zuluftgitter und Ampelsteuerung, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife oder Schnurzug/Schalter/Radar beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.
- Beleuchtungskörper:** In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen.
- Beschilderung/
Notbeleuchtung:** gemäß Behördenvorschrift sowie Brandschutzkonzept



Qualität auf die
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Brieffächer:	Briefkästen mit Briefschlitz in der Lobby im Erdgeschoss, eingebunden in die Schließanlage. Paketboxen im Außenbereich.
Schließanlage:	Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür).
Fahrräder, Kinderwägen:	Eigene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen befinden sich im Untergeschoss.
Kleinkinderspielplatz:	Im Außenbereich des Grundstückes wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet. Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben.
Begrenzung der Eigengärten im EG:	Als Abgrenzungen zu den Allgemeinflächen und als Trennung zwischen den Eigengärten gibt es einen ca.1,0m hohen Maschendrahtzaun in beschichteter Ausführung.
Vorbereitung für die Ladung von E-Fahrzeugen:	Es ist geplant die Wohnhausanlage mit einer Vorbereitung zur Ladung von E-Fahrzeugen in der Tiefgarage auszustatten. Der Betrieb der Ladeinfrastruktur kann über einen externen Contractor oder Betreiber erfolgen. Der Stromverbrauch der jeweiligen durch den Wohnungskäufer zu errichtenden E-Ladestation (mit Zuleitung) erfolgt in diesem Fall über ein eigens hierfür errichtetes E-Ladestation-Lastmanagementsystem. Die Kosten für den Stromverbrauch allfälliger E-Ladestationen werden von den Wohnungseigentümern mit E-Ladestation getragen. Der Betrieb bzw. die Abrechnung des Stromverbrauchs der jeweiligen Wohnungseigentümer, kann vom WEO an einen externen Contractor bzw. Betreiber vergeben werden.

6. Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein spannendes Projekt der Raiffeisen WohnBau im Rahmen des Quality Living-Programms. Dabei werden Quality Living-Wohnbauanlagen mit zeitgenössischen Kunstinstallationen aufgewertet. Jedes der Kunstwerke steht im individuellen Kontext zum jeweiligen Gebäude sowie der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte. Die Ausgestaltung erfolgt durch ambitionierte Künstlerinnen und Künstler, die von einer eigenen Jury ausgewählt werden.

Wien, April 2023