



Qualität auf die  
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen Leasing GmbH

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Heiligenstädter Straße 103  
1190 Wien



*Symbolbild*

Stand: 15.05.2025

© JamJam

## 1. Allgemeine Beschreibung

Die Raiffeisen WohnBau errichtet in der Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien, ein Wohnbauprojekt mit 43 Wohneinheiten (davon 4 Wohnungen mit Büro) sowie 20 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Erschließung erfolgt über das zentrale Stiegenhaus, welches auch an die Tiefgarage angeschlossen ist. Die Einfahrt in die Tiefgarage befindet sich neben dem Haupteingang.

Abgesehen von den straßenseitig ausgerichteten 2-Zimmer Wohnungen verfügen alle Einheiten über eine Freifläche (Terrasse, Garten, Balkon oder Dachterrasse). Jeder Wohneinheit ist eine Einlagerungsmöglichkeit zugeordnet.

## 2. Konstruktion Rohbau

- Fundamente:** Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen
- Außenwände:** Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den Anforderungen der ÖNORM bzw. der Wiener Bauordnung
- Tragende Wände, Stützen, Unterzüge:** Wände, Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton
- Wohnungstrennwände:** Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale oder Gipskarton-Wohnungstrennwände, nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt
- Deckenkonstruktion:** Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, Wärme- und Trittschallschutz lt. ÖNORM bzw. Wiener Bauordnung, abgehängte Decken oder Poterien in Gipskarton nach Erfordernis  
Aufgrund von Leitungsführungen sind Bohrungen bzw. Befestigungen an Poterien untersagt.
- Dachkonstruktion:** Stahlbetonkonstruktion lt. Angaben der Bauphysik
- Balkonkonstruktion:** Thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplattenbelag
- Stiegen:** Stahlbeton mit keramischem Belag

## 3. Ausbau

- Zwischenwände:** Gipskartonständerwände mind. 10cm stark mit Mineralwolldämmung, einfach beplankt bzw. wo erforderlich doppelt beplankt, hergestellt lt. ÖNORM. Im Bereich der Sanitärinstallationen oder wenn technisch erforderlich werden stärkere Wände vorgesehen.
- Vorsatzschalen:** Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.
- Einlagerungsmöglichkeiten:** Die Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt mittels einer Blech- oder Holzkonstruktion.
- Estriche:** In allen Wohnungen Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.
- Spenglerarbeiten:** Sichtbare Spenglerarbeiten in Aluminiumblech ausgeführt, Farbe lt. Architekt
- Fassaden:** Wärmedämmverbundsystem verputzt, Farbe lt. Architekt  
Teilweise hinterlüftete Fassade im Eingangsbereich, Farbe lt. Architekt

**Absturzsicherungen:** Geländerkonstruktion im Stiegenhaus: Stahlblech, farbig beschichtet oder lackiert, Farbe lt. Architekt

Straßenseitig: Absturzsicherungen werden bei Loggien, Terrassen und französischen Fenstern als farbig beschichtete Flachstahlkonstruktion ausgeführt, Farbe lt. Architekt

Hofseitig: Absturzsicherungen werden bei Terrassen im 1.OG aus Beton, darüber bei Balkonen und Terrassen als farbig beschichtete Flachstahlkonstruktion und Betonelementen ausgeführt, Farbe lt. Architekt

In den Allgemeinbereichen farbig beschichtete Flachstahlgeländer, Farbe lt. Architekt

**Bodenbeläge:**

Garage: Garagenbeschichtung, Farbe lt. Architekt

Müllraum: Estrich beschichtet

Einlagerungs-,  
Technikräume: Estrich beschichtet

Stiegenhaus: Feinsteinzeug 30/60cm oder 60/60cm

Wohnräume: Fertigparkett Eiche, versiegelt, vollflächig verklebt

Bäder/WC/Abstellraum  
mit Waschmaschinen

anschluss: Feinsteinzeug 30/60cm oder 60/60cm

Loggien, Balkone,  
Terrassen: Betonplattenbelag. Farbe lt. Architekt

**Wandoberflächen:**

Garage/Keller: Betonwände im Parkbereich Garage, Keller, schalrein oder weiß gemalt, wo erforderlich Anbringung einer Dämmung

Allgemeinbereiche: Innenfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche schalrein

Wohnräume: Gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt

Bäder: Feinsteinzeug 30/60cm oder 60/60cm, verflieste Bereiche raumhoch, sonst Sockelleiste. Nichtverflieste Oberflächen mit abwischbarer Dispersionsfarbe weiß gemalt

Getrenntes WC: Feinsteinzeug 30/60cm oder 60/60cm, Wand hinter WC raumhoch verflies, sonst Sockelleiste. Nichtverflieste Oberflächen mit abwischbarer Dispersionsfarbe weiß gemalt

**Deckenuntersichten:**

Garage: Betondecken in Tiefgaragengeschossen schalrein oder weiß gemalt, wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung

Wohnungen: Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis (z.B. bei Leitungen) als abgehängte Gipskartondecke oder Gipskarton - Poterie, weiß gemalt

Treppenläufe: Beton, gespachtelt, weiß gemalt

## Fenster und Türen:

Fenster, Terrassen- und Balkontüren:

Kunststoff mit Aluminium Deckschale, Farbe lt. Bemusterung Architektur, ausgebildet als Fixverglasungen, Drehflügel, Drehkipplügel bzw. Hebe-Schiebeelemente lt.

Verkaufsplan, Nachströmöffnungen

3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Aluminium.

Bei Terrassentüren ist eine Ausführung mit sichtbaren Bändern geplant.

Dachflächenfenster:

Kunststoff oder Holz mit Aluminium Deckschale, Farbe lt. Bemusterung Architektur, mit Außenrolläden, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Aluminium.

Sonnenschutz bei  
Fenstern und  
Fenstertüren:

In den Gartenwohnungen und Wohnungen im 1.OG hofseitig sind bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren elektrische Rollläden Farbe und Ausführung lt. Wahl des Architekten

In allen anderen Wohnungen werden bei allen Fenstern und Fenstertüren schienengeführte Außenraffstore ausgeführt.

Fensterbänke außen:

Alusohlbänke beschichtet, Farbe lt. Architekt

Fensterbänke innen:

Holzwerkstoff, beschichtet in weiß

Allgemeine Türen:

Stahlzarge, Türblatt gefälzt, Farbe lt. Architekt, Brandschutz nach Erfordernis

Hauseingangstür:

Alu-Glasportal, Farbe lt. Architekt

Wohnungs-  
eingangstüren:

Brandschutzqualifikation gemäß Behördenvorschriften, einbruchhemmend - Qualifikation WK3 (RC3), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe lt. Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Spion mit innerer Abdeckkappe, Zylinderschloss für Zentralsperre, doppelt gefälzte Zarge beschichtet.

Innentüren:

Durchgangslichte ca. 210 cm, Stahlfassungszarge weiß, Türblätter gefälzt oder stumpf einschlagend, weiß, aus Holzwerkstoff, Beschläge aus Edelstahl.

## 4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

**Heizungsversorgung:** Anschluss an Fernwärme,

Die Regelung der Wärmeerzeugung erfolgt automatisch über die Außentemperatur.

Der Wärmeverbrauch wird mit einem Wärmemengenzähler

individuell je Wohnung erfasst. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Temperatur kann in jedem Aufenthaltsraum und Bad mittels

Einzelraumregelung beeinflusst werden. In den Bädern befinden sich zusätzlich elektrisch betriebene Sprossenheizkörper (Handtuchheizkörper).

**Warmwasser:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum. Das Warmwasser wird über ein Speicherladesystem des Fernwärmeunternehmens erzeugt.

Das komplette System unterliegt der Trinkwasserhygieneverordnung und den letztgültigen Normen und Regelungen.

Passstück je Wohnung (Wasserzähler durch Energiedienstleister), die Absperrung des Kalt- und Warmwassers erfolgt in der Wohnung.

**Abwässer:**

Die Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Oberflächenwässer werden mengenbegrenzt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

- Lüftung:** Einbau von Unterputzventilatoren in Bad und WC. In Abstellräumen, in denen lt. Verkaufsplan die Aufstellung einer Waschmaschine und seitens Architektur kein Fenster vorgesehen ist, sind ebenfalls Unterputzlüfter geplant. Sofern technisch erforderlich wird bei Badlüftern eine Grundlast eingestellt.
- Kühlung:** Sämtliche Wohnungen im 1. DG und 2.DG werden in den Wohn- und Schlafräumen mit Klimawandgeräten ausgestattet. Die Außengeräte befinden sich am Dach und werden nach Vorgabe der Bauphysik mit Schallschutzeinhausungen ausgestattet. Die Bedienung der Innengeräte erfolgt mittels IR – Fernbedienung.
- Badewannenanlage:** Je nach Verkaufsplan Stahlemailbadewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Wannenmischer verchromt, ohne Glastrennwand  
**Wohnungen ohne Dusche:** Brausegarnitur mit Handbrause und Brausestange  
**Wohnungen mit Dusche:** Brausegarnitur mit Handbrause
- Duschanlage:** Je nach Verkaufsplan bodenebene Dusche gefliest, Ausführung mit Brausegarnitur, Duschtrennwände mit oder ohne Tür gemäß Verkaufsplan
- Waschtischanlage im Bad:** Keramisches Waschbecken Einzel- oder Doppelwaschtisch gemäß Verkaufsplänen, (unterbaufähig), Einhebelmischbatterie, lt. Bemusterung Architektur
- Waschmaschinenanschluss:** Waschgeräte-Einbausiphon mit integriertem Wasserzulauf.
- WC:** Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe, Unterputzpülkasten, Sitzbrett mit Deckel mit Absenkautomatik, Kunststoff, Standardfarbe, gemäß Verkaufsplänen Handwaschbecken, Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhandmischer, lt. Bemusterung Architektur
- Küchenanschlüsse:** Für die Küchenanschlüsse (1/2" – DN50) wird ein Kaltwasser – Doppelspindelventil (Geschirrspülanschluss) sowie Warmwasser Eckventil installiert. Weiters wird für das Abwasser ein Sifon mit Geräteanschlussventil für den Geschirrspüler vorgesehen.  
ET Anschlüsse:  
1 Decken- und ein Wandauslass  
1 Schaltstelle für Deckenauslass  
1 400V Auslass Kochfeld  
1 Steckdose Geschirrspüler  
1 Steckdose Dunstabzug  
2 Steckdose Kühlschrank  
1 Steckdose Mikrowelle  
1 Steckdose Backrohr  
1 Doppelsteckdose am AP  
1 Leerrohr Vorbereitung Bodendose für evtl. Kücheninsel (lt. Darstellung im Verkaufsplan)  
In den Atriumwohnungen sind die Anschlüsse für Zusatzküchen nur als Vorbereitungen vorgesehen (lt. Darstellung im Verkaufsplan).
- Wasseranschlüsse:** Sämtliche Terrassen, Balkone und Loggien werden mit einem selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (frostsichere Außenarmatur z.B. Kemper oder gleichwertiges) ausgestattet.

## 5. Elektroinstallationen:

- Allgemein:** In den Wohnungen Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, weiß. Installationen im Untergeschoß bzw. untergeordneten Allgemeinbereichen werden teilweise in Aufputzmontage ausgeführt.

## **Elektrische Wohnungs-**

- ausstattung:** Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.
- Photovoltaik:** Module auf einer Ost/West-Unterkonstruktion, Leistung lt. Berechnung Haustechnik, Position und Konfiguration lt. Planunterlagen
- Verteilerkasten:** Unterputz, Stromkreisaufteilung lt. Vorschrift
- SAT-Anlage:** Es ist eine zentrale SAT-Empfangseinrichtung (Astra + Hotbird) für satellitengestützte Fernsehprogramme vorgesehen. Die entsprechenden Empfangsgeräte müssen durch den Wohnungskäufer selbst auf eigene Kosten beschafft werden.
- Kommunikation:** Kabel-TV & Internet: Kabel-TV-Anbieter (z.B. A1 oder Magenta) nach Verfügbarkeit - Verkabelung bis zum Multimediaverteiler, Leerverrohrung zu den Anschlussdosen. Der Anschluss muss vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden. Die Übergabestelle der Anbieter befindet sich im Multimediaverteiler.  
Sat: Das Wohnzimmer sowie die Zimmer in der Wohnung werden mit einer Verkabelung inkl. Sat – Dose aus dem Medienverteiler versorgt.
- Rauchmelder:** Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit Batterie-Rauchmeldern ausgestattet.
- Türklingel:** Videosprechstelle mit Kamera bei Hauseingangstür außen, Klingeltaster vor Wohnungseingangstüre, Videosprechstelle Innenteil im Vorraum.
- Handtuchheizkörper:** elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern
- Beleuchtung:** Außenbereiche: Wandleuchte oder Deckenaufbauleuchte lt. Angabe des Architekten.  
Wohnungsbeleuchtung: Decken- und Wandlichtauslässe angepasst an den Einrichtungsvorschlag des Architekten
- Ladeinfrastruktur:** Es ist geplant, die Wohnhausanlage mit einer Vorbereitung zur Ladung von E-Fahrzeugen in der Garage auszustatten. Der Betrieb der Ladeinfrastruktur kann über den externen Contractor, Wien Energie GmbH, erfolgen. Der Stromverbrauch der jeweiligen, durch den Wohnungskäufer zu errichtenden E-Ladestation (mit Zuleitung) kann somit bei Beauftragung dieses Contractors/Betreibers über ein eigenes, hierfür errichtetes E-Ladestation-Zählersystem erfolgen. Die Anzahl hängt von der Verfügbarkeit der Stromkapazitäten des Versorgers ab. Die Kosten für den Stromverbrauch allfälliger E-Ladestationen werden von den Wohnungseigentümern mit E-Ladestation getragen. Die Aufgabe der Errichtung und Herstellung des E-Ladestation-Zählersystems, der Betrieb bzw. Abrechnung des Stromverbrauchs des jeweiligen Wohnungseigentümers, die Ausstattung der Ladestation mit Zuleitung, kann vom Wohnungseigentümer direkt mit dem Contractor/Betreiber/Elektrofachunternehmen beauftragt werden.

## **6. Gemeinschaftsanlagen:**

- Aufzug:** Rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen; Innenverkleidung Standard
- Garage:** Automatisches Sektionaltor mit Zuluftöffnungen und Schlupftür, Bedienung mittels Funkfernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. Zugseil beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.
- Beleuchtungskörper:** In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen ausgeführt. Lichtsteuerung über Bewegungsmelder, ausgenommen Nebenräume wie Technik- und Putzräume.
- Beschilderung/  
Notbeleuchtung:** Nach Vorschrift

**Brieffächer:** Briefeffachanlage im Eingangsbereich

**Paketkastenanlage:** inkl. Steuerungssystem

**Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan

**Fahrräder,  
Kinderwägen:** Im Erdgeschoß befindet sich ein von außen zugänglicher Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. In den Einlagerungsabteilen im UG und EG können zusätzlich Fahrräder abgestellt werden.

**Kleinkinderspielplatz:** Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben bzw. lt. Plan.

**Bepflanzung:** Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt gemäß Freiraumkonzept. Bei den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen wird ein Rasen ausgeführt. Die Ersatzpflanzungen werden gemäß Behördenvorschrift gesetzt.

## 7. Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein neues spannendes Projekt von Raiffeisen. Dabei werden die 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.

## 8. Sonderwünsche:

Als Sonderwunsch gelten alle Leistungen, welche über die Ausführung bzw. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen bzw. von dieser abweichen.

Raiffeisen WohnBau ist bestrebt, jeden Wohnungskäufer Sonderwünsche ausführen zu lassen – ein Anspruch auf Sonderwünsche besteht jedoch nicht.

Es gelten die Bedingungen lt. Kaufvertrag sowie der Beilage „SW-Leerformular“.

## 9. Anmerkungen:

Die Situierung der Elektro- und Sanitärinstallationen erfolgt auf Grundlage der Einrichtungsvorschläge der Verkaufspläne.

Die planliche Darstellung der Wohnungen und des Gebäudes sowie die Visualisierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar, ebenso stellen die dargestellten Bepflanzungen (ausgenommen behördlich vorgeschriebene Ersatzpflanzungen) nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung.

Änderungen oder Abweichungen von den Plänen oder von dieser Ausstattungsbeschreibung, Materialien und Ausstattungen, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen, Lieferschwierigkeiten, bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten und sind möglich.

In den Sanitärräumen und auch sonstigen Anwendungen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz hoher Produktqualität Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen.