



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ZIPSGASSE 4 - 2344 MARIA ENZERSDORF

09.07.2025





Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

1. Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Doppelhaushälften und 7 Reihenhäusern, insgesamt 15 Wohneinheiten, sowie 30 Tiefgaragenabstellplätzen vorgesehen. Die Häuser samt der zugeordneten Stellplätze sind sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über Zugänge in der Zipsgasse und in der Franz-Josef- Straße, die mit Toren versperrt sind. Beim Zugang in der Zipsgasse befinden sich die Brieffachanlagen, der Müllraum, ein Fahrradabstellbereich sowie die Garageneinfahrt in das Untergeschoß.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in der Zipsgasse. Über ein zentrales Stiegenhaus und über eine Nebentreppe gelangt man von der Tiefgarage ins Innere der Anlage. Im Untergeschoß sind des Weiteren technische Nebenräume, Fahrradstellplätze sowie Einlagerungsabteile untergebracht. Die Einlagerungsabteile haben eine Größe zwischen 3 m² und 5m².

Alle Häuser sind mit Terrassen und Eigengärten ausgestattet. Die Reihenhäuser verfügen zusätzlich über eine Terrasse im Dachgeschoß. Im hinteren Bereich der Anlage wird auf der Gemeinschaftsfläche ein Kleinkinderspielfeld samt Naschgarten errichtet.

Die Doppelhaushälften sind Richtung Süden orientiert, die Reihenhäuser Richtung Osten.

2. Konstruktion Rohbau

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

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatten

Außenwände (EG, OG, DG): Die Außenwände bestehen aus einer Holzriegelkonstruktion auf einem Stahlbetonsockel mit Putzfassade.

Tragende Wände, Stützen, Unterzüge (EG, OG, DG): Wände als Holzriegelkonstruktion, Stützen u. Unterzüge aus Holz mit Gipskarton beplankt.

Doppel- oder Reihenhaustrennwand: Besteht aus einer doppelten Außenwand mit dazwischenliegendem Luftraum zur Schalldämmung.

Deckenkonstruktion: Decke aus Holzträgern mit einer Untersicht aus Gipskarton und einem Bodenbelag aus Estrich samt Fußbodenheizung.

Dachkonstruktion: Flachdachkonstruktion als Gründach mit Dämmung bei Reihenhäusern, Ziegeldeckung mit Dachflächenfenstern bei Doppelhäusern.

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.

Stiegen: Massivholztreppe Eiche (EG-DG mit Setzstufen)

MUSTER



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

3. Ausbau

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

Zwischenwände:	Holzriegelkonstruktion beplankt mit Gipskarton
Vorsatzschalen:	Holzunterkonstruktion beplankt mit Gipskarton
Kellerabteile:	Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt ca. 2,20 m hoch mittels Holz- oder Blechkonstruktion, Türe mit Vorhangschloss, in die Schließanlage integriert
Estriche:	Schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung
Spenglerarbeiten:	Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe gem. Farbkonzept
Terrassen- Geländer:	Terrassengeländer werden als beschichtete Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben ausgeführt, Farbe anthrazit
Fassadengestaltungs- elemente:	Doppelhäuser werden im Geschoßübergang EG zu OG mit einem Fassadenband (zweimal umlaufend) ausgestattet. Alle Häuser verfügen über eine Fassadenbegrünung in einer Stahlrahmenkonstruktion. Die Fassadenbegrünung ist vom Eigentümer zu erhalten.
Bodenbeläge:	
Garagenboden:	Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten
Fahrradraum UG:	Betonoberfläche versiegelt
Fahrradraum EG:	Betonoberfläche Besenstrich
Einlagerungs- abteile:	Betonoberfläche versiegelt
Elektroraum, Zählerraum:	Betonoberfläche versiegelt
Zugänge im EG:	Pflasterbelag sowie Betonoberfläche in Besenstrich
Allg. Stiegenhaus und Nebentreppe:	Rutschhemmende Beschichtung
Wohnräume/Gang:	Parkettboden [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
Bäder/WC/VR/AR-TR:	Keramischer Plattenbelag 30/60 [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
Terrassen:	Plattenbelag 50/50
Eigengarten:	Gartenfläche wird mit Rasen besämt, allfällige Pflanzungen sind in den Verkaufsplänen ersichtlich.



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Wandoberflächen:

- Garage: Stahlbetondecke ohne Anstrich, wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung
- Allgemeinbereiche: Innendispersion weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein
- Wohnräume: Gespachtelt, mit weißer Farbe gemalt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
- Bäder: Wandfliesen 30/60, Höhe Duschbereich und im Bereich der Waschtische 2,10m, restliche Wände 1,20m; Bodenfliesen 30/60 darüber mit weißer Wandfarbe gemalt. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
- WC: Boden- u. Wandfliesen 30/60, Verfliesung Wände ca. 1,20 m hoch darüber mit weißer Wandfarbe gemalt. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Deckenuntersichten:

- Räume: gespachtelt, weiß gemalt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
- Treppenläufe: Eiche natur

Fenster und Türen:

- Fenster-, Terrassen
Und Balkontüren: Kunststoff-Alu Ausführung, Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipppflügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, Bedienungsbeschläge Alu eloxiert.
- Sonnenschutz: Integrierte Rollläden mit Elektroantrieb bei Fassadenfenstern, integrierte Markisetten bei Dachflächenfenstern mit Elektroantrieb, Bedienung mittels Funktaster.
- Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, anthrazit
- Fensterbänke innen: Kunststoff, weiß
- Allgemeine Türen: Im Kellergeschoss mit Stahlzargen und Stahlblechtürblatt, mit Durchgangslichte ca. 2,00 m, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe gemäß Farbkonzept
- Haus-
eingangstüren: Hauseingangstüren mit Türblatt aus Mehrschichtplatte und Holzfaserdämmung inkl. Beschläge, 5-Fachverriegelung, Oberflächen mit 2K-Haustürbeschichtung. Die Haustüren besitzen eine geschweißte Stahlrahmenverstärkung. Durchgangslichte Höhe ca. 2m.
- Innentüren: Holztüren mit Holz-Umfassungszargen weiß beschichtet, gefälzt, Durchgangslichte Höhe ca. 2m [entfällt bei Ausführung belagsfertig]



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung:	Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, mit je einem Gerät pro Haus
Heizung:	Fußbodenheizung, angesteuert über Fußbodenheizungsverteiler. Regelung erfolgt über Raumthermostate.
Warmwasser:	Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
Abwässer:	Oberflächen- und Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet
Lüftung:	Bäder bei den mittleren Reihenhäusern werden mit einer statischen Lüftung über Dach ausgestattet,
Kühlung:	Stützkühlung über Fußbodenheizung möglich
Badewanne:	Badewanne aus Sanitäracryl (ca. 180 x 80cm), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhand-Wannenbatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
Dusche:	Duschwanne mit seitlichen Glaswänden. Einhandmischer verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
Waschtischanlage im Bad:	Einzelwaschtisch gem. Verkaufsplan aus Sanitärkeramik, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckventile verchromt, Einhandwaschtischbatterie verchromt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
Waschmaschinenanschluss:	Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss
WC in OGs&DG:	Wandklosett aus Sanitärkeramik, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß, [entfällt bei Ausführung belagsfertig]
WC im EG:	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.
Gärten, Vorgärten:	Frostsichere Außenarmaturen zur Bewässerung der Fassadenbegrünung.



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Elektro:

Allgemein:	Schalter und Steckdosen Busch und Jäger „Balance SI“, Farbe alpinweiß
Elektrische Ausstattung:	Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind den Haustechnik-Verkaufsplänen zu entnehmen.
Verteilerkasten:	Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.
Kommunikation:	In jedem Aufenthaltsraum ist eine Unterputzdose für TV und Netzwerk inkl. Verkabelung vorgesehen.
Rauchmelder:	wird in Räumen gem. OIB-Richtlinien mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.
Türklingel:	Glockentaster außen neben Eingangstüre oder ggf. bei Garteneingangstor.
Handtuchheizkörper:	Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Badezimmer.
Beleuchtung Terrasse:	je ein Wandauslass und eine Außensteckdose.
Garage:	Lichtsteuerung über Bewegungsmelder.

5. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug:	Im Stiegenhaus zwischen UG und EG der Anlage befindet sich ein Aufzug. 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 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 Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen
Beschilderung/ Notbeleuchtung:	gem. Behördenvorschrift sowie Brandschutzkonzept
Briefkächer:	Briefkästen mit Briefschlitz Außenbereich, eingebunden in die Schließanlage. Paketboxen im Außenbereich.
Schließanlage:	Zentralsperranlage gem. Schließplan (Haustür, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür).
Fahrräder:	Eigene Abstellräume für Fahrräder befinden sich im Erdgeschoss und im Untergeschoss.



Qualität auf die
Sie bauen können

**Raiffeisen
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Kleinkinderspielplatz: im hinteren Bereich des Grundstückes wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet. Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben

**Allgemeinflächen
im Gartenbereich:** Grünflächen allenfalls mit Pflanzungen und Gehwege

**Begrenzung der
Eigengärten im EG:** Als Abgrenzungen zu den Allgemeinflächen wird ein Stabmattenzaun errichtet. Als Trennung zwischen den Eigengärten dient ein ca. 1m hohen Maschendrahtzaun in verzinkter oder beschichteter Ausführung. Auf Terrassenbreite befindet sich, einseitig zugänglich, eine Gartengerätehütte als Einlagerungsmöglichkeit und Sichtschutz. Jeder Eigengarten (ausgen. Haus 4,5 und 8) erhält als Zugang eine ca.1m breite Gartentüre.

**Vorbereitung für die
Ladung von**

E-Fahrzeugen: Die Wohnhausanlage wird mit einer Vorbereitung zur Ladung von E-Fahrzeugen (Leerverrohrung) in der Tiefgarage ausgestattet. 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. **[Bei Stellplatzmiete keine E-Ladestation möglich]**

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.

Ich bestätige hiermit das Haus in der Variante

☐ Belagsfertig	☐ Schlüsselfertig
------------------------------------	---------------------------------------

Zu erwerben.

Unterschrift