



Qualität auf die
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen Leasing GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Jedlersdorfer Platz 26

1210 Wien



© JamJam Symbolbild

Stand: 16.12.2024

1. Allgemeine Beschreibung

Am Jedlersdorfer Platz wird ein Wohnbauprojekt der Raiffeisen WohnBau Wien GmbH errichtet.

Es entstehen 34 Wohneinheiten und 28 Tiefgaragenabstellplätze.

Die Tiefgarage ist über eine Ein- und Ausfahrt über den Jedlersdorfer Platz erschlossen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über 2, je mit einem Aufzug ausgestattete, zentrale Stiegenhäuser mit Stichgängen, welche beide auch an die Tiefgarage angeschlossen sind. Stiege 1 ist direkt vom Jedlersdorfer Platz zugänglich, Stiege 2 ist über einen befestigten Weg durch den Innenhof erreichbar.

Fast jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche (Loggia, Terrasse, Garten, Balkon). Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet.

2. Konstruktion Rohbau

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen

Außenwände: Stahlbeton

Tragende Wände

Stützen und Unterzüge:

Wände, Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton

Wohnungstrennwände:

Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale, nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.

Deckenkonstruktion: Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis mit Wärme- und Trittschallschutz. Je nach Erfordernis werden in Gipskarton abgehängte Decken oder Poterien ausgeführt.

Dachkonstruktion: Betonierte Dachschrägen nach statischem Erfordernis, Wärme- und Schallschutz lt. ÖNORM bzw. sonstigen behördlichen Vorgaben. Flachdächer mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik.

Balkonkonstruktion: thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplattenbelag

Stiegen: Hauptstiegen aus Stahlbeton mit keramischem Belag

3. Ausbau

Zwischenwände: Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung, einfach beplankt bzw. wo erforderlich doppelt beplankt, hergestellt lt. Norm.

Vorsatzschalen: Aus Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.

Einlagerungsmöglichkeiten:

Die Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt mittels Metalltrennwänden. Die Türen sind mit Halbzylinderschloss und Drückergarnitur ausgestattet.

Estriche: In den Wohnungen Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschall-dämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.

Spenglerarbeiten: Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech bzw. verzinkt ausgeführt.

Dacheindeckung: Dach niedriger Bauteil straßenseitig Tondach Glattziegel, hoher Bauteil und hofseitig Blechraute, Farbe lt. Vorgabe Architekt.

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

Absturzsicherungen: Geländerkonstruktion im Stiegenhaus: Flachstahlgeländer, farbig beschichtet, Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis. Farbe lt. Vorgabe Architekt ausgeführt.

Absturzsicherungen werden bei Loggien, Balkonen und Terrassen größtenteils als Flachstahlkonstruktion (stellenweise Lochblech) beschichtet, Farbe lt. Vorgabe Architekt ausgeführt.

Absturzsicherungen bei Fenstern entsprechend den behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis.

Trennwände von Balkonen/Terrassen zu direkt angrenzenden Nachbarwohnungen:

Die Trennung der Nutzungsbereiche zwischen Balkonen/Loggien oder Terrassen erfolgt mittels einer Sichtschutzwand.

Bodenbeläge:

Boden Garage:	Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe lt. Vorgabe Architekt Parkplatzbeschriftung.
Zugänge im EG:	Zugangsweg von öffentlichem Gehsteig: Beton mit Besenstrich oder Betonpflastersteine
Müllraum:	Gussasphalt od. Estrich beschichtet
Einlagerungs-, Technikräume:	Estrich beschichtet
Stiegenhaus:	Keramischer Belag 60/60cm
Wohnräume:	Fertigparkett Eiche, vollflächig verklebt
Bäder/WC:	Keramischer Belag, 30/60cm
Loggien, Balkone, Terrassen:	Betonplattenbelag ca. 40/40cm, Farbe lt. Vorgabe Architekt

Wandoberflächen:

Garage/Keller:	Betonwände und Betondecken im Parkbereich ohne Anstrich. Parkplatzbeschriftung am Boden. Säulen farbig gestrichen.
Allgemeinbereiche:	Innenfarbe Weiß, untergeordnete Nebenräume und Kellerabteile schalrein.
Wohnräume:	Gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt.
Bäder:	Keramischer Wandbelag 30/60cm, bis Zargen Oberkante, ca. 2,15 m Höhe verflies, darüber weiß gemalt.
Getrenntes WC:	Keramischer Belag, Format 30/60, WC wird 3-seitig verflies, Verfliesung an der WC – Rückwand und beiden angrenzenden Wänden bis OK ca.120-140cm.

Deckenuntersichten:

Garage:	Betondecken in Tiefgaragengeschossen schalrein, 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:

Kunststofffenster mit Aludeckschale (RAL-Farbe lt. Vorgabe Architekt), ausgebildet lt. Verkaufsplan entweder als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel, Isolierverglasung, sämtliche Dachflächenfenster aus Holz-Alu (innen Holz weiß), U-Wert lt. Erfordernis der Bauphysik, Bedienungsbeschläge aus Edelstahloptik. Die Fenster sind je Aufenthaltsraum mit einem Fensterfalzlüfter vorgesehen. Bei Terrassentüren ist eine Ausführung mit sichtbaren Bändern geplant. Die in den Verkaufsunterlagen gekennzeichneten Oberlichten (OL) werden als Drehkipp-, Kippflügel oder als Fixverglasung ausgeführt.
Eventuelle Stockaufdopplung im Sturzbereich für Sonnenschutz, je nach Erfordernis.

Sonnenschutz bei Fenstern und Fenstertüren:

In den Gartenwohnungen im Erdgeschoß sind bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren schienengeführte Rollläden gem. Farb- und Materialkonzept vorgesehen, Farbe und Ausführung lt. Vorgabe Architekt.
In allen anderen Wohnungen werden bei allen Fenstern und Fenstertüren schienengeführte Aluminium- Außenraffstore, sofern technisch möglich, ausgeführt. Bedienung mittels Funkfernbedienung.
Bei Oberlichten/Unterlichten (z.B. Dachflächenfenster) wird bei unzureichender Größe statt dem außenliegenden ein innenliegender Sonnenschutz (Markise handbedient) vorgesehen.

Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe lt. Vorgabe Architekt

Fensterbänke innen: Bei bodentiefen Fenstern Bodenbelag bis zum Fensterstock geführt, bei Parapeten Fensterbank weiß.

Türen:

Hauseingangsportal: Wärmegedämmtes Aluportal, RAL-Beschichtung lt. Vorgabe Architekt.

Allgemeine Türen: Stahlzarge, Türblatt gefälzt, Farbe lt. Vorgabe Architekt
Türschließer oben, Beschläge Edelstahloptik, Brand- und Rauchschutz nach Erfordernis

Wohnungs-
eingangstüren: Die Türen sind gegen Einbruch gesichert (WK3 bzw. RC3). Die Ausführung erfolgt mit Mehrfachverriegelung als Doppelfalz und mit Edelstahlbeschlägen.

Innentüren: Die Türen werden mit Stahlzargen und Einfachfalz errichtet. Die Beschläge werden in Edelstahloptik ausgeführt. Höhe ca. 2,10 m

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung: Erfolgt über eine automatisch gesteuerte Heizzentrale einschließlich aller Sicherheitseinrichtungen. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpen (Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser - Wärmepumpen) mit Pufferspeichern sowie zentraler Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip.

Heizung Wohnung: Die Fußbodenheizung kann in jedem Aufenthaltsraum (Wohn-, Koch und Essbereich, Schlafzimmer) und im Bad über ein Raumthermostat geregelt werden. Gang + VR + AR + WC hängen auf einem gemeinsamen Regler. Der Wärmeverbrauch wird mittels Wärmemengen-Zählern individuell je Wohnung erfasst.

Warmwasser: Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpen (Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser - Wärmepumpen) mit Pufferspeichern sowie zentraler

Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip. Der Technikraum befindet sich im UG. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasser-Zähler ausgeführt.

- Abwässer:** Die Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. teilweise auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.
- Lüftung:** Badezimmer zwei-Stufig, die Grundlast läuft auf Dauer. Bedarfslast über Lichtschalter bzw. Hygrostat gesteuert.
WC, Einstufige Ansteuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.
Abstellräume werden über Türgitterschlitze be- und entlüftet. Ausnahme Waschmaschine im AR.
- Temperierung bzw. Klimatisierung:** In allen Wohnungen: Temperierung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung. Klimaanlagevorbereitung mittels Leerverrohrung für die Wohnungen im Dachgeschoß in Stiege 1 DG1, Stiege 2 DG1 sowie Stiege 2 DG2.
Stiege 1 DG1:
TOP 1/11 sowie TOP 1/12: Klimaaußengeräte-Vorbereitung am Dach.
TOP 1/13: Klimaaußengerät-Vorbereitung auf Eigenterrasse.
Stiege 2 DG1:
TOP 2/12 bis TOP 2/18: Klimaaußengerät-Vorbereitung auf Eigenterrasse/Eigenbalkon.
Stiege 2 DG2:
TOP 2/19, TOP 2/20 sowie TOP 2/21: Klimaaußengeräte-Vorbereitung am Dach.
- Badewannenanlage:** Gemäß Verkaufsplan, Körperform-Badewanne aus Sanitäracryl, Farbe Weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.
- Duschanlage:** Gemäß Verkaufsplan, geflieste Dusche, Aufputz Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. Spritzschutzwand aus Sicherheitsglas.
- Waschtischanlage im Bad:** Waschtisch aus Sanitärkeramik, Farbe Weiß, Waschtischsiphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt, Kalt- und Warmwasseranschluss.
- Handwaschtisch-anlage:** Handwaschtisch, aus Sanitärkeramik, Farbe Weiß, Waschtischsiphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt, Kalt- und Warmwasseranschluss.
- Waschmaschinenanschluss:** Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Unterputz-Siphon mit Schlauchanschluss.
- WC:** Wandklosett, Tiefspüler, weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste, Sitzbrett und Deckel, weiß, bei getrennter WC-Anlage Handwaschbecken, Farbe Weiß, Siphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.
- Küchenanschlüsse:** Zu- und Ablauf, Eckventil für Anschluss Geschirrspüler mit Stopfen/Muffenstopfen, entsprechend verschlossen.
Die Installation von Dunstabzügen als Umluft-Dunstabzüge hat durch den Wohnungseigentümer zu erfolgen (Dunstabzüge sind generell nicht enthalten und vom Wohnungseigentümer zu installieren).
- Wasseranschluss Loggia/Balkon/Terr.:** Gemäß Verkaufsplan (Kemperventil)

5. Elektroinstallationen:

- Allgemein:** In den Wohnungen Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, weiß. Installationen im Untergeschoß werden teilweise in Aufputzmontage ausgeführt. Es wird eine Photovoltaikanlage am Dach ausgeführt.
- Elektrische Wohnungs-
ausstattung:** Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.
Steckdose für Loggia/Balkon/Terrasse/Dachterrasse Top 1/13: Jeweils 1 Stück lt. Vorgabe Architekt
- Verteilerkasten:** Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.
- 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:** SAT – Verkabelung im Wohnzimmer, Vorbereitung in den weiteren Zimmern. Kabel-TV-Anbieter (A1) nach Verfügbarkeit - Verkabelung bis in Schwachstromverteilerkasten, Leerverrohrung zu den Anschlussdosen, Die Anschlüsse müssen vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.
- Rauchmelder:** Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit Batterie-Rauchmeldern ausgestattet.
- Türklingel:** Video-Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre.
- Handtuchheizkörper:** Elektrohandtuchheizkörper in den Bädern.
- Beleuchtung:** Loggia/Balkon/Terrasse/Dachterrasse Top1/13: Wandleuchte oder Deckenaufbauleuchte lt. Vorgabe Architekt.
Wohnungsbeleuchtung: Decken- und Wandlichtauslässe angepasst an den Einrichtungsvorschlag des Architekten. Zur Wohnungsübergabe wird in jedem Raum zumindest eine Fassung samt Leuchtmittel montiert.
- Allgemeinbereiche:** Lichtsteuerung über Bewegungsmelder, ausgenommen Nebenräume wie Technik- und Putzräume.
- 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 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.
- Telefon / Internet:** Verlegung der Leerverrohrungen für die Leitungen durch die Netzbetreiber. Übergabepunkt A1 in E-Zählerraum in eigenem Kasten von A1.

6. Gemeinschaftsanlagen:

- Aufzug:** Rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen.
- Garage:** Garagentor mit Steuerung über Funkfernbedienung, mit integrierten Lichtschranken.
- Beleuchtungskörper:** In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen.
- Beschilderung/
Notbeleuchtung:** Nach Vorschrift bzw. Brandschutzkonzept.
- Brieffächer:** Briefkästen mit Briefschlitz mit Klappe und Namensschild, Zylinder eingebunden in die Schließanlage
Im Zugangsbereich wird eine Paketbox errichtet.
- Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Einlagerungsmöglichkeit, Allgemeinbereiche im Erdgeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür sofern vorhanden).
- Fahrräder,
Kinderwagen:** Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen im EG/UG, barrierefrei erreichbar
- Kleinkinderspielplatz:** Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben bzw. lt. Plan.
- Grundstücksabgrenzung / Eigengärtenabgrenzung:**
Die Abgrenzung zu den allgemeinen Bereichen und öffentlichem Gut, erfolgt mittels Doppelstabmattenzaunes, Flachstahlgeländer bzw. Maschendrahtzaun, Farbe lt. Vorgabe Architekt.
Die Trennung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Farbe lt. Vorgabe Architekt, Höhe ca. 100cm.
- Bepflanzung:** Wohnungen zugeordneten Gartenflächen werden mit Rasen ausgeführt.
Ersatzpflanzungen werden gemäß Behördenvorschrift gesetzt. Ersatzpflanzungen in Eigengärten sind in den Verkaufsplänen ersichtlich.

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.