

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage Abtsbergengasse 10-12, 1140 Wien
Ein Projekt der Raiffeisen Wohnbau



Stand: 07.07.2026



1. Baubeschreibung

1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Abtsbergengasse 10-12 im 14. Wiener Gemeindebezirk.

1.2 Allgemeine technische Daten

Bereich	Beschreibung
Wasser	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien.
Kanal	Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die anfallenden Niederschlagswässer werden über eine Retentionsanlage in Form eines unterirdischen Betonbeckens geführt und im Anschluss über eine Pumpstation gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.
Heizung, Warmwasser & Kühlung	Heizung, Kühlung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral mittels Erdwärme. Heizung und Kühlung aller Wohnräume erfolgt durch Betonkern-Aktivierung. Im Gartengeschoß ist zusätzlich eine Fußbodenheizung vorgesehen. Im Dachgeschoß ist eine zusätzliche Klimatisierung mittels Fancoils vorgesehen.
Strom	Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wienstrom. Zusätzlich gibt es am Dach eine Photovoltaikanlage.
Müllentsorgung	Zur Sammlung der Abfälle gibt es im Erdgeschoß einen Müllraum. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Abtsbergengasse 10-12 handelt es sich um eine Wohnhausanlage mit 2 Wohnhäusern und insgesamt 26 Wohnungen. Jedes Wohnhaus wird über ein unabhängiges Stiegenhaus erschlossen und es werden ein Untergeschoß, ein Gartengeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß sowie ein Dachgeschoß errichtet.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt im Gartengeschoß ebenerdig und barrierefrei. Im Gartengeschoß befinden sich zudem Kinderwagenabstellraum und Fahrradräume sowie ein Home Delivery Raum. Die Fahrradabstellmöglichkeiten sind zum Teil mit den Einlagerungsabteilen kombiniert. Sämtliche Technik-Räume befinden sich im Untergeschoß.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt ebenerdig über die Abtsbergengasse 10-12. Die Tiefgarage bietet Platz für 19 PKW-Stellplätze.

Hof- und straßenseitig entstehen Eigengärten und Terrassen. Der allgemeine Gemeinschaftsgarten mit Gemeinschaftsterrasse und Kleinkinderspielplatz wird über die beiden Stiegenhäuser im Erdgeschoß erschlossen.

1.4 Aufschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen barrierefreien Zugang von der Abtsbergengasse.

Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Vorgesehen sind Satelliten-TV (Astra und Hotbird) sowie Rundfunkprogramme inklusive aller erforderlichen Verkabelungen, Verstärker und Regelungseinrichtungen für digitale Satelliten-



empfänger. Die Anbindung an ausgewählte Telekommunikationsanbieter wird hergestellt, inklusive betriebsbereiter Leitungen vom Übergabepunkt im Untergeschoß bis zu jedem IT-Verteiler.

1.5 Bauwerk-Rohbau

Bauteil	Beschreibung
Fundierung	Fundamente bzw. Fundamentplatten werden in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton hergestellt.
Außenwände	Stahlbetonwände werden in statisch erforderlichen Dimensionen hergestellt und lt. bauphysikalischen Erfordernissen wärmegeklämt.
Wohnungstrennwände bzw. tragende Innenwände	Stahlbetonwände, fallweise werden diese in Trockenbau ausgeführt und wo erforderlich, mit einer Trockenbau- Vorsatzschale hergestellt.
Zwischenwände	Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend in Trockenbauweise.
Kellerabteile	Ein Trennwandsystem mit Holzprofilen oder Stahllamellen ist vorgesehen.
Deckenkonstruktion	Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt, Dimensionen laut Statik. In allen WCs werden abgehängte Decken für den Verteiler der Betonkernaktivierung errichtet. Wo sonst erforderlich werden abgehängte Decken bzw. Poterien in Leichtbauweise errichtet.
Dachkonstruktion	Wärmegeklämte Flachkonstruktionen aus Stahlbeton, Dimensionen laut Statik. Die Flachdächer werden als Warmdachaufbau mit Kies, Plattenbelag sowie Dachbegrünung errichtet.
Kelleraußenwände	Herstellung aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.
Balkone, Terrassen	Die Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt und thermisch vom Gebäude getrennt. Die Sichtflächen erscheinen in einer Putzoberfläche. Die Absturzsicherung der Balkone wird mittels Geländer-Konstruktion aus Glas bzw. opaken Leichtbaukonstruktionen ausgeführt.
Wärmegeklämung, Schallschutz	Es werden die zum Zeitpunkt der Einreichung, in der damals gültigen Bauordnung bzw. OIB-Richtlinien, geltenden Anforderungen erfüllt.
Fassaden	Die Fassade wird als Wärmegeklämmverbundsystem hergestellt.

1.6 Bauwerk-Technik

Anlage / Technik	Beschreibung
Aufzug	Die beiden Wohnhäuser erhalten je einen barrierefreien Personenaufzug mit Haltestellen vom untersten bis ins oberste Zugangsgeschoß.
Garagen Zu- und Ausfahrt	Die Tiefgarage ist von der Abtsbergengasse zu befahren.
Heizung	Die Wärmeabgabe erfolgt durch Bauteilaktivierung der Stahlbetondecken. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Wandheizkörper vorgesehen. Im Gartengeschoß ist zusätzlich eine Fußbodenheizung vorgesehen.



Kühlung	Kühlung über die Decken durch Bauteilaktivierung mittels Erdwärme. Die Wohn- und Schlafräume aller Wohnungen im Dachgeschoss sind zusätzlich mit jeweils eigenständigen Fancoils zur Klimatisierung ausgestattet. Zudem sind die südseitig ausgerichteten Wohnungen im ersten Obergeschoss für die Klimatisierung mittels Fancoils vorbereitet.
Warmwasser	Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt zentral mittels Frischwassermodul.
Lüftung	Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren. Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, werden mechanisch entlüftet. Die Garage wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet.
Erdungs- und Blitzschutzanlage	Diese ist vorhanden.

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Bereich	Beschreibung
Außenfläche	Wohnungen im Gartengeschoß und teilweise im Erdgeschoß verfügen über einen Garten, welcher zumindest einen Zugang direkt aus der Wohnung hat. Alle Wohnungen besitzen eine Terrasse oder einen Balkon.
Videogegensprechanlage	Befindet sich bei den straßenseitigen Hauszugängen.
Brieffachanlage	Briefkästen mit Briefschlitz befinden sich im Innenbereich der Hauseingänge.
Home Delivery	Anlieferungskästen für das Deponieren und Entnehmen von Lieferungen sind vorgesehen und befinden sich im Verbindungsbereich der beiden Häuser im Gartengeschoß.
Schließanlage	Zentralsperranlage gemäß Schließplan.
Allgemeine Türen	Wo erforderlich werden Brandschutztüren ausgeführt.
Hauptstiegen und Gänge	Die Stiegen werden in Stahlbeton laut Statik ausgeführt. Die Stiegen und Gänge erhalten einen keramischen Belag.
Geländer Stiegen	Es wird ein Handlauf und wo erforderlich ein Geländer zur Absturzsicherung ausgeführt.
Dachaufstieg	Eine Dachaufstiegsleiter als Zugang für Rauchfangkehrer und sonstige Firmen zur Wartung, Instandhaltung und dergleichen wird durch die Lichtkuppel ermöglicht.



2. Ausstattung

2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge

Belag	Ausstattung
Parkett	Fertigparkett, Eiche vollflächig verklebt.
Feinsteinzeug	Bäder, WCs, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss.
Plattenbelag	Bei allen Balkonen und Terrassen.

Wandoberflächen

Bereich	Beschreibung
Wohnräume	Alle Räume werden verputzt oder gespachtelt und in weiß gemalt.
Bad und WC	Teilweise mit Feinsteinzeug verflies, die Restflächen gespachtelt und weiß gemalt.
Verputz	Maschinenputz bzw. Spachtelung auf Massivbauwänden.

Deckenuntersichten

Bereich	Beschreibung
Deckenuntersichten (sichtbar)	Die Geschoßdecken werden gespachtelt und gemalt. Abgehängte Decken oder Poterien werden wo erforderlich in Leichtbauweise ausgeführt und ebenfalls gespachtelt und gemalt.

2.2 Ausbauteile innen

Bauteil	Beschreibung
Innentüren	Die Durchgangshöhe beträgt bis auf Ausnahmesituationen ca. 210 oder 220cm. Die Mindestlichte beträgt 80 x 200cm. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt.

2.3 Ausbauteile außen

Bauteil	Beschreibung
Wohnungseingangstüren	Die Türen sind gegen Einbruch gesichert. Die Ausführung erfolgt mit Mehrfachverriegelung als Doppelfalz und mit Edelstahlbeschlägen.
Fenster, Terrassen- und Balkontüren	Kunststoff-Alu-Fenster als Drehkipplügel, Schiebetüren oder Fixverglasung ausgebildet (siehe Verkaufsplan), mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis angeführt.



Sonnenschutz	Im Gartengeschoß und im hofseitigen Erdgeschoß werden Fenstertüren bzw. Fenster mit Rollläden ausgestattet. Bei Fenstertüren bzw. Fenster in den Obergeschoßen und Dachgeschoßen werden außenliegende Raffstores ausgeführt. Ein Innenliegender Sonnenschutz, insbesondere Vorhangsysteme sind nicht vorgesehen.
Geländer, Balkon und Terrassen sowie Absturzsicherungen	Diese werden als Glasgeländer bzw. opake Leichtbaukonstruktion ausgeführt.

2.4 Einrichtungsgegenstände

Bauteil	Beschreibung
Waschbecken im Bad	Keramische Einzel- oder Doppelwaschbecken, sind unterbaufähig.
Badewanne	Badewanne mit Wannen-Einhandmischer.
Dusche	Die Walk-In-Duschen werden mit bodenebener Duschrinne aus Edelstahl, verchromte Kopfbrause mit Einhandmischer, sowie Wandstange mit Handbrause ausgeführt. Die Duschbereiche sind teilweise durch Einscheibensicherheitsglas abgetrennt.
Waschmaschinenanschluss	Waschmaschinenanschluss wird als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und Absperrung ausgeführt.
WC - Ausstattung	Diese werden mit einem Wand-Tiefspül-WC aus weißer Keramik, einem Einzelhandwaschbecken mit Einhand-Waschtischbatterie für Kalt- und Warmwasseranschluss ausgestattet.
Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe	Ausführung laut Elektroplan und Stand der Technik.
Verteilerkasten	Unterputzkasten mit Stromkreisaufteilung laut Vorschriften.
Türklingel	Der Klingeltaster ist neben der Wohnungseingangstüre im Allgemeinbereich situiert. Eine Videogegensprechanlage (mit Display) und Türklingel wird im Vorraum der Wohnung installiert.
SAT, TV, Internet	Anschlussdose für ausgewählte Telekomanbieter befindet sich in der Wohnküche, Anschlussdosen für SAT-Empfangsanlage befinden sich in der Wohnküche sowie den einzelnen Zimmern. Zusätzlich befindet sich eine Leerdose ebenfalls in der Wohnküche sowie den einzelnen Zimmern.
Wasseranschluss Außen	Bei Wohnungen mit Garten, sowie bei Balkonen und Terrassen, wird eine frostsichere Außenarmatur für den Wasseranschluss ausgeführt.

3. Grundsätzliches

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.