



Qualität auf die  
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen Leasing GmbH

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

## Gallitzinstraße 72

1160 Wien

Stand: 25.07.25

**HWB** Ref, SK: **27,8 KWh/m<sup>2</sup>a**

**f** GEE, SK: **0,67**

**Niedrigenergiehaus-Standard**

### 1. Allgemeine Beschreibung

An der Gallitzinstraße wird ein Wohnbauprojekt der Raiffeisen WohnBau Österreich GmbH errichtet.

Die Raiffeisen WohnBau Österreich GmbH errichtet 15 Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von ca. 1.325 m<sup>2</sup> sowie 13 Tiefgaragenabstellplätze.

Die Tiefgarage ist über eine nicht überdachte Rampe von der Gallitzinstraße her erschlossen.

Die Erschließung erfolgt über über das zentrale Stiegenhaus, welches auch an die Tiefgarage angeschlossen ist.

Die Wohnungen sind für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche (Terrasse und Garten, Balkon oder Dachterrasse).

### 2. Konstruktion Rohbau

**Fundamente:** Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen.

**Außenwände:** Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den Anforderungen der ÖNORM bzw. sonstigen behördliche Vorgaben.

**Tragende Wände und Stützen:** Wände aus Stahlbeton, Stützen aus Stahl oder Stahlbeton

**Stiegenhaus-trennwand:** Stahlbeton, wohnungsseitig mit Gipskartonvorsatzschale entsprechend Angaben der Bauphysik ausgeführt.

**Wohnungs-trennwände:** Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale und/oder Gipskarton-Wohnungstrennwand entsprechend Angaben der Bauphysik ausgeführt.

- Deckenkonstruktion:** Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, Wärme- und Trittschallschutz lt. ÖNORM bzw. sonstigen behördliche Vorgaben. Abgehängte Gipskartondecken nach Erfordernis.
- Dachkonstruktion:** Betonierte Dachschrägen nach statischem Erfordernis, Wärme- und Schallschutz lt. ÖNORM bzw. sonstigen behördliche Vorgaben. Flachdächer mit Dämmung, Terrassen teilweise mit Vakuumdämmung lt. Angaben Bauphysik.
- Balkonkonstruktion:** thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten
- Stiegen:** Stahlbeton, Oberfläche der Untersicht und Wangen in Fertigteilqualität, schalltechnisch entkoppelt

### 3. Ausbau

- Zwischenwände:** Gipskartonwände mind. 10 cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig zweifach beplankt. Im Bereich der Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten, werden, wenn technisch erforderlich, stärkere Wände vorgesehen und Holz-Mehrschichtplatten als Montagegrund eingebaut. Im Bereich der Küchenoberflächen werden Holz-Mehrschichtplatten als Montagegrund eingebaut. Bei Türstöcken sowie bei Sanitärinstallationsgestellen werden entsprechende Aussteifungsprofile eingebaut.
- Vorsatzschalen:** Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.
- Kellerabteile:** Abtrennung zwischen den Kellerabteilen mittels Blechkonstruktion, mit Schloss und Drückergarnitur, integriert in die Schließanlage.
- Estriche:** In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.
- Dacheindeckung, Spenglerarbeiten:** Dach und Wandraute in Colorblech, Format ca. 30x30cm, z.B. Prefa od. gleichwertig. Gleichfarbiges Zubehör wie Scheefänge, Dachrinnen, Einfassungen, Attikaverblechungen, Leibungsverblechungen, Sohlbänke, Abdeckbleche bei Geländerkonstruktionen, Einflämmbleche in Edelstahl.
- Fassaden:** Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe weiß bzw. nach Wahl AG/Architekt. Sockelputz bündig mit sonstiger Fassadenflucht, Ausführung einer Dichtschlämme lt. Herstellervorgaben.  
Teilweise Spenglerarbeiten in Colorblech,  
Hinterlüftete Fassade Erker Süd: Blechkassetten aus Alublech mit Muster-Lochung, gekantet, pulverbeschichtet und mit Vlies hinterlegt, auf nicht sichtbaren bzw. dunkelbeschichteten Befestigungsschienen mittels thermisch getrennter Konsolen zB Hilti MFTMFI od. gleichwertig montiert  
Hinterlüftete Fassade Erker West: Blechrauten auf Vollschalung; thermisch getrennte UK; Regenrohre in diesem Bereich nicht sichtbar innerhalb der Fassade geführt.
- Geländer außen:** Die Balkone erhalten ein Stahlgeländer mit senkrechten Sprossen. Bei den „französischen Fenstern“ wird ein Stahl- oder Alugeländer mit senkrechten Sprossen vorgesetzt (geprüftes System). Stahlteile mit korrosionsgeschützten Oberflächen und zusätzlich beschichtet in RAL lt. Wahl AG. Abdeckblech Balkonkante farblich abgesetzt, ebenso beschichtet; Eindichtung der Geländer-UK mit Flüssigkunststoff (Kemperol oder glw.)
- Stiegenhausgeländer:** Raumhohes Stahlgeländer mit senkrechten Sprossen. Korrosionsgeschützte Oberfläche und zusätzlich beschichtet in RAL lt. Wahl AG. Beschichteter Stahlhandlauf auf Konsolen bzw. Laschen befestigt.

### Bodenbeläge:

- Garage: Rissüberbrückende Epoxy - Beschichtung (zb SIKA OS 11b – oder Gleichwertiges (Glw) in Grauton nach Wahl des Bauträgers) auf im Gefälle betonierter Bodenplatte, mit Hochzugs- und Muldenausbildungen, Anschlussausbildung an Verdunstungsrinnen, Rigole und Pumpensumpf, sowie linienförmiger Parkplatzeinteilung.
- Tiefgaragenrampe: Asphaltiert, im nicht überdachten Bereich bis zum Tiefgaragentor beheizbar.
- Zugang von der Gartentür bis zur Haustüre:  
Gartenplatte topasgrau in zwei Formaten, verlegt im Verband lt. Verlegemuster Vorgabe Arch.; mit Randsteineinfassung, Entwässerungsrigole bzw. Fassadenrigol vor dem Hauseingang mit Gussrostabdeckungen
- Kellerabteile: Estrich versiegelt
- Stiegenhaus; Kellergang:  
Feinsteinzeug 60/60 cm, zb. Refin „Block“ oder Glw., an den An- und Austrittsstufen, eingelegter kontrastierender Streifen lt. ÖN B 1600.
- Technik, Fahrrad- und Kinderwagenraum: Estrich versiegelt
- Wohn-, Schlaf- und Vorräume:  
Langdielen, 2200/190 mm (Bauwerk „Villapark“, ruhige Sortierung (14), oder Glw.), Nuttschicht 2,5 mm, Gesamtstärke 9,5 mm, gebürstet, geölt, vollflächig verklebt, Sockel Massivholzleiste, Höhe 4 cm.
- Bäder/WC/AR: Feinsteinzeug 60/60 cm, Refin „Block oder. Glw“, Bäder R10, Duschbereich R10B, Schlüter Schienen Alu natur eloxiert bei Belagswechsel und Gefällekannten.
- Gartenterrassen: Gartenplatte 60/60/4 bzw. 40/40/4 cm, Farbe Topasgrau
- Terrassen/Balkon ab 1.OG: Feinsteinzeug 90/90 cm, Refin „Mold“ oder Glw., Farbe hellgrau „Cinder“

### Wandoberflächen:

- Garage: Betonwände und Betondecken im Parkbereich (bis auf Schutzanstrich Wände, ca. 50 cm hoch) ohne Anstrich bzw. mit Tektalan-Dämmung oder Glw., Parkplatzbeschriftung an der Wand. Säulen farbig gestrichen.
- Allgemeinbereiche: Dispersionsfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und ohne Anstrich
- Wohnräume: Gespachtelt, mit weißer Dispersionsfarbe gemalen
- Bäder: Feinsteinzeug Format 60/60 cm, Refin „Block“ oder Glw., im Spritzschutzbereich der Wanne bzw. Dusche bis DUK verflies, im Waschbeckenbereich bis OK Vorsatzschale bzw. bis UK-Spiegel hoch verflies, jeweils mit Abschlussschienen L-förmig, eckig, Aluminium natur eloxiert. Restflächen werden mit weißer Wandfarbe gemalen und versiegelt. Fliesensockel, Material entsprechend Bodenbelag, ca. 7 cm hoch.
- Getrenntes WC: Feinsteinzeug 60/60 cm, Refin „Block“ oder Glw., WC wird 3-seitig verflies, Verfliesung an der WC-Rückwand und beiden angrenzenden Wänden bis OK Vorsatzschale (ca.120cm), jeweils mit Abschlussschienen L-förmig, eckig, Aluminium natur eloxiert. Restliche Wandflächen mit weißer Wandfarbe gemalen, Fliesensockel, Material entsprechend Bodenbelag, ca. 7 cm hoch

### Deckenuntersichten:

- Wohnungen: Betondecke gespachtelt bzw. abgehängte Gipskartondecke nach technischem Erfordernis (Leitungen), weiß gemalen

**Treppenläufe:** Betonoberfläche der Untersicht und Wangen in Fertigteilqualität, weiß gemalen

**Fenster-, Terrassen-  
und Balkontüren:**

Holz mit Aluminium Deckschale, z.B. Felbermayer oder Glw., je nach Einsatzort als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel, außenseitig flächenbündig, 3-Scheiben Isolierverglasung ausgebildet, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienbeschläge Oberfläche Alu natur eloxiert. Stockaufdoppelung im Sturzbereich für Sonnenschutz (Raffstore). Absturzsicherungen nach Erfordernis (siehe Geländer). Je Wohnung mindestens ein barrierefreier Ausgang auf Terrasse oder Balkon. Rigole mit Gitterrostabdeckungen 30/10 Stahl verzinkt, alle bodentiefen Elemente mit Sockel sowie Flüssigkunststoff-Eindichtungen (Kemperol oder glw.).

**Terrassenelemente  
mit Schräg-  
verglasungen:**

Thermisch getrennte Profile Aluminium, je nach örtl. Situation ausgebildet als Fixverglasungen (senkrecht und schräg), Dreh- oder Drehkipplügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Niro. Mindestens ein barrierefreier Ausgang auf Terrasse oder Balkon je Wohnung, Rigole nach Erfordernis, alle bodentiefen Elemente mit Sockel, sowie Flüssigkunststoff-Eindichtungen (Kemperol oder gleichw.). Sonnenschutz zweiteilig (senkrecht/schräg) ausgeführt, elektrisch zu betätigen.

**Dachflächenfenster:** Schwing- bzw. (je nach raumseitigem Platzbedarf) Schwing-Klapp-Fenster mit unterem Fixteil, z.B. Velux oder glw.; 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, mit Sonnen- und Hitzeschutzmarkisen, Sonnenschutz teilweise zweiteilig ausgeführt, elektrisch zu betätigen mit Funkfernsteuerung.

**Hauseingangsportal:** Wärmedämmtes Aluportal, RAL-Beschichtung passend zur Dach- und Blechfassadenfarbe; Drehtür samt Verglasung, Fixverglasungen, Klimakategorie entsprechend Bauphysik, Türschließer oben, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Sicherheitsbeschlag Edelstahl, E-Öffner.

**Allgemeine Türen:** Blockzargen mit Stahltürblatt, Türschließer oben, Beschläge Edelstahl, Brand- und Rauchschutz nach Erfordernis

**Wohnungs-  
eingangstüren:**

z.B. Dana Dominant3 oder glw.; Rahmenstock mit Blindstock, Abdeckprofil stiegenhausseitig, WK3, EI230-C und S200, c3, Doppelfalz, umlaufende Dichtung, Klimakategorie entsprechend Bauphysik, Freilauf-Türschließer oben, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt melaminharzbeschichtet, Einleimer im Falz nicht sichtbar, Standardfarbe, Sicherheitsbeschlag, Türspion Edelstahl bzw. Alu eloxiert

**Innentüren:** Stahl-Umfassungszargen, stumpf einschlagende Türblätter weiß, Beschläge Glutz „Banks“ oder Glw., Oberfläche Alu natur eloxiert. Bänder dreidimensional einstellbar.

**Sonnenschutz:** Außen-Raffstore schienengeführt, mit Funkfernsteuerung, Paketblende bzw. Unterputzkasten, bei allen Fenstern als Sonnenschutz bzw. Sichtschutz ausgeführt. RAL-Farbe lt. Architekt; Sonnenschutz Dachflächenfenster siehe Dachflächenfenster,

**Fensterbänke außen:** Sohlbänke aus Alublech beschichtet in RAL-Farbe, passend zu Colorblech der Erkerfassaden

**4. Heizung, Lüftung, Sanitär, Temperierung bzw. Klimatisierung:**

**Heizungsversorgung:** Erfolgt über eine automatisch gesteuerte, außentemperaturabhängige Heizzentral einschließlich aller Sicherheitseinrichtungen. Energiebereitstellung über eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefenbohrungen. Automatische Störungsweiterleitung an die Gebäudeverwaltung per SMS oder Push-Nachricht (App) und Mail.

- Fußbodenheizung und Raumthermostat:** Die Fußbodenheizung kann in jedem Aufenthaltsraum (Wohn-, Koch und Essbereich, Schlafzimmer) und im Bad über ein Raumthermostat geregelt werden. Der Wärmeverbrauch wird mit Wärmemengenzähler individuell je Wohnung mittels Funkzähler - welche von der Hausverwaltung gemäß Regelungen im Wohnungseigentumsvertrag organisiert werden - erfasst.
- Warmwasser:** Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasser-Funkzähler - welche von der Hausverwaltung gemäß Regelungen im Wohnungseigentumsvertrag organisiert werden - eingebaut.
- Abwässer:** Die Oberflächenwässer werden dem öffentlichen Kanalnetz teilweise direkt bzw. über eine Hebeanlage zugeführt. Abwasser aus den Wohnungen mit Abflussverrohrung im Bodenaufbau in PE-Rohren, Fallstränge in Schallschutzrohren. Die Schmutzwässer werden teilweise direkt bzw. über zwei, für das EG und UG getrennte, Hebeanlagen in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
- Lüftung:** Die Entlüftung der WCs und Bäder erfolgt über Einzelraumlüfter und wird gesammelt über Dach geführt. Die Lüfter sind zweistufig ausgeführt, wobei immer mindestens die 1. Stufe (Grundlüftung – geringere Luftmenge) händisch bzw. mit Nachlauf-Relais schaltbar ist. Bei Einschalten des Lichts erfolgt zeitlich versetzt (Nachlaufrelais) die Aktivierung der 2. Stufe (Bedarfslüftung – höhere Luftmenge). Abstellräume werden grundsätzlich nicht entlüftet, ausgenommen sie grenzen direkt an Bad oder WC an. In diesem Fall erfolgt die Absaugung mittels Nebenraumabsaugung über das angrenzende Bad bzw. WC (kein eigener Lüfter). Eine Aktivierung der Bedarfslüftung erfolgt über das Licht des angrenzenden Bades oder WCs und nicht vom Abstellraum aus.
- Temperierung bzw. Klimatisierung:** in allen Wohnungen: Temperierung über Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- im DG 1, Vorbereitung für Klimatisierung mit Split-Klimageräten:  
Ausführung der Installation (Kälte, Abwasser) für optionale Ausführung der Split-Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen. Zur Position des Split-Klimaaußengerätes werden die Kältemittelleitungen und Energieleitungen (elektr. Strom) hingeführt. Die Kältemittelleitungen sind nicht gefüllt.
- im DG 2; Ausführung einer Klimatisierung mit Split-Klimageräten:  
Splitklima-Innengeräte in allen Aufenthaltsräumen. Die Anbindung des Kondensats erfolgt über Klimasiphon an das Abwasser. Jede Wohnung hat ein eigenes Außengerät, welches am Dach über DG 2 situiert ist.
- Isolierung der Rohrleitungen:** nach Erfordernis und Vorgabe der Haustechnikplanung
- Badewannenanlage:** Top 1: Körperform-Badewanne aus Stahlblech (180x80), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.  
Top 16: Freistehende Doppelwanne 180x80, Einhandwannenbatterie Bodenmontage, sowie Brausegarnitur mit Handbrause.
- Brauseanlage:** Barrierefreie und geflieste Ausbildung der Dusche im Gefälle (Aquakeil und Fliesenschnitt), Ablaufrinne, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. Spritzschutzwand aus Sicherheitsglas, Wandanschluss mit Edelstahl-U Profil, Stabilisierungsstange.
- Waschtischanlage:** Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckreguliertventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.  
Freistehende Standwaschbecken in Top 16.

Handwaschtisch-anlage:	Handwaschtisch, aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt, Kalt- und Warmwasseranschluss.
Waschmaschinenanschluss:	Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss
WC:	Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasser, aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.
Küche:	Vormontage Zu- und Ablauf, Eckregulierventil mit Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Dunstabzug als Umluftabzug möglich durch Eigentümer.
Außenwasser:	frostsicherer Kemper-Außenwasseranschluss je Wohnung, ausgenommen in Top 10 und Top 14, sowie ein Wasseranschluss für Hausverwaltung im Allgemeinbereich.

## 5. Elektro:

Verrohrung und Verkabelung:	In der Tiefgarage und Allgemeinbereiche erfolgt in Unter-Putz-Installation (Betoneinlegearbeiten) bzw. in den Kabelwannen lt. Plan. Installationen in untergeordneten Nebenräumen wie Technikräume und Lager werden in Aufputz-Montage ausgeführt. In den Wohnungen und Stiegenhausbereichen sind die Verrohrungen und Dosen zum Errichtungszeitpunkt der Betonbauteilen (Wand und Decke) einzulegen, bzw. werden diese in Gipskartonständerwände und Bodenaufbauten verlegt. Die Verkabelung für die AP-Installationen erfolgt mittels Mantelleitungen, in den Wohnungen werden Einzeladerleitungen in Rohre eingezogen.
Erdung, Blitzschutz, Überspannungsschutzeinrichtungen:	entsprechend den Vorschriften.
Zählerhauptverteiler:	Im Elektrotechnikraum ist der Zählerhauptverteiler mit auf die Projektgröße abgestimmter Anzahl an Stromzähleinrichtungen und Stromkreisautomaten, und aller für den Betrieb erforderlichen Einbauten, wie Leitungsschutzschalter, Tarifschalter, Überspannungsschutzschalter, etc.... für die Allgemeinbereiche (Lift, Zugangsbeleuchtung, Technik- und sonstige Allgemeinräume, Rinnen- und Gullyheizungen), die Tiefgarage samt Zufahrt, sowie für die Zählung der Wohnungen vorzusehen.
Wohnungsverteiler:	In den Wohnungen sind 3-reihige Wohnungskleinverteiler zu errichten, welche die FI-Schutzschalter sowie Abgangssicherungen für die Licht- und Steckdosenstromkreise enthalten. Die Wohnungsverteiler sind vom Zählerhauptverteiler sternmäßig zu ersorgen. Die Wohnungsverteiler E-Verteiler (1 Stk.) und Medienverteiler (1 Stk.) je Wohnung getrennt) sind so auszubilden, dass die notwendigen EDV-Rangierungen vorgenommen werden können und ausreichend Platz für Router/Switch vorhanden ist.
Brandabschottung:	Die Brandabschottung hat stockwerksweise zu erfolgen, Ausführung durch zertifizierte Firma, Dokumentation und Abnahmeprotokoll.
Beleuchtung:	In den Allgemeinbereichen und der Tiefgarage erfolgt die Lichtschaltung mittels Bewegungsmelder, weiters sind in diesen Bereichen auch Reinigungssteckdosen vorgesehen. Zur Wohnungsübergabe wird in jedem Raum zumindest eine Fassung samt Leuchtmittel montiert.

Die Beleuchtung der Allgemeinbereiche (Tiefgarage, Technik) erfolgt über FR-Lichtleisten oder FR-Wannenleuchten, sonstige Gänge und Stiegenhäuser mittels Anbauleuchten.

Bei Balkonen und Terrassen werden ebenfalls Anbauleuchten verwendet.

Für die Hauszugänge und Zufahrtswege sind Pollerleuchten bzw. Wandleuchten, welche ebenfalls über Dämmerungsschalter geschaltet werden, vorgesehen.

Fluchtwegorientierungs-  
beleuchtung: entsprechend den Vorschriften.

Telefon / Internet: Verlegung der Leerverrohrungen für die Leitungen durch die Netzbetreiber.  
Übergabepunkt A1 in E-Zählerraum in eigenem Kasten von A1.

Notruf- bzw. Störmeldungs-  
weiterleitungen: Lift mittels SIM-Karte, daher keine Verkabelung vorzusehen, für die Heizung sind Verkabelung vom Hauptverteiler zum Heizraum vorzusehen.

Begleitheizungen und  
Gullybeheizungen: entsprechend den Vorgaben der HSL und Arch. Planung auszubilden.

### Elektrische Ausstattung der Wohnungen:

Die Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind den Haustechnik – Installationsplänen zu entnehmen.

Verwendung von Schallschutzdosen lt. Angabe Haustechnikplanung und Bauphysik.

Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, Modell: Berker Q3 oder Gleichwertiges

Garderobe/Vorraum: 1 Klingeltaster bei Wohnungseingangstür  
1 oder 2 Schalter/ Lichtauslässe (je nach Raumform)  
1 Schuko-Steckdose  
1 Innensprechstelle (Audio/Video) zur Torsprechstelle bei Hauptzugang (mit Rufonunterscheidung für Etagenruf)  
1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)  
1-2 Unterputzverteiler für Fußbodenheizung samt Stellmotoren  
(Situierung nicht immer im Vorraum, auch im Gang, Garderobe usw. möglich)  
1 E-Verteiler und 1 Medienverteiler  
(Situierung nicht immer im Vorraum, kann je nach Wohnungsgrundriss abweichen)

Gang: 1 oder 2 Schalter/ Lichtauslässe (je nach Raumform)  
1 Schuko-Steckdose  
1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)

Abstellraum: 1 Ausschalter  
1 Lichtauslass  
1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)

WC: 1 Ausschalter  
1 Lichtauslass  
1 Einzelraumlüfterauslass

Bad: 1 Serienschalter  
1 Lichtauslass Decke  
1 Wandlichtauslass bei Waschbecken  
2 Schuko-Steckdosen bei Waschbecken  
1 Unterputz Radio  
1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine  
1 Schuko-Steckdose für Wäschetrockner  
1 Einzelraumlüfterauslass

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Schuko-Steckdose/Direktanschluss für elektr. Handtuchheizkörper

**Koch- und****Arbeitsbereich:**

- 1 Serienschalter bzw. jew. 1 Ausschalter für Decken- und Wandlichtauslässe
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 1 Herdanschlussdose inkl. Anschluss Kochfeld
- 3 Arbeits-Schuko-Steckdosen
- 1 Doppel-Schuko-Steckdose für Kühl-/Tiefkühlschrank
- je 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler, Dunstabzug, Backrohr, Mikrowelle
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung (sofern eigener Heizkreis) – Wohnküche

**Essbereich/ Wohnzimmer:**

- 1 oder 2 Schalter/Lichtauslässe (je nach Raumform)
- 1 Deckenlichtauslass für Essbereich samt Schalter
- 1 Schuko-Steckdose bei Esstisch
- 4 Schuko-Steckdosen
- 1 Doppel-Schuko Steckdose bei TV-Dose
- 1 Doppel-Schuko Steckdose bei Telefon/Internet-Dose
- 1 TV Dose
- 1 Telefon/Internet-Dose (Glasfaserkabel von A1)
- Modul 1 lt. Bestellung A1 Leitungszug über Medienverteiler zu Wohnzimmer
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)

**Elternschlafzimmer:**

- 2 Wechselschalter
- 1 Kreuzschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose
- 4-5 Schuko Steckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Leerdose inkl. 1 Leerverrohrung  
(für Glasfaserkabel von A1) von Raum zu Medienverteiler
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

**Kinderzimmer:**

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 3-4 Schuko-Steckdose
- 1 TV-Dose
- 1 Leerdose inkl. 1 Leerverrohrung  
(für Glasfaserkabel von A1) von Raum zu Medienverteiler
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

**Terrassen/Balkone:**

- 1 Schalter für Außenbeleuchtung im Innenbereich (Wohnzimmer)
- Wandlichtauslässe mit Außenleuchte, Anzahl lt. Plan
- 1 Außen-Schuko (FRUP) in der erforderlichen Schutzklasse, mit Klappdeckel.

**Kellerabteil:**

- 1 Deckenlichtauslass mit Korbleuchte
- 1 FRAP Ausschalter
- 1 FRAP Schuko-Steckdose

**Generell:**

Jedes Wohnungsfenster erhält einen 230V Auslass für die Versorgung von Funkmotoren des Sonnenschutzes.

**SAT-Anlage:**

Zentrale SAT-Anlage für den Empfang von Hotbird, Eutelsat, Turksat, ASTRA, UKW und DVB-T Signale

**Kommunikation:**

SAT – Verkabelung in allen Aufenthaltsräumen (Wohnraum, Zimmer), zusätzlich A1–Glasfaserkabel (für Telefon, Internet, TV) durch den Medienverteiler bis in den Wohnraum



und sternförmige Leerverrohrung vom Medienverteiler in die Schlafzimmer. (Es ist nur A1-Anbindung möglich, da das Gebiet nicht im Versorgungsbereich von UPC/Magenta liegt) Die Anschlüsse selbst müssen vom Käufer direkt beim Anbieter beauftragt werden.

- Rauchmelder: Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit Home – Rauchmeldern ausgestattet.
- Türklingel: Video – Gegensprechanlage und Türklingel beim Haupteingang und Eingangstor, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre
- Badheizkörper/Handtuchheizkörper: Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper in Ergänzung zur Fußbodenheizung. Die Bedienung des Handtuchheizkörpers erfolgt mittels zugehörigem Funk-Raumthermostat (programmierbar).
- Kellerabteil: Eine Steckdose, sowie Leuchte mit Schalter, verbunden mit dem Wohnungszähler

## 6. Gemeinschaftsanlagen:

- Aufzug: Rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung Edelstahl gebürstet, Teleskoptüren in Edelstahl.
- Tiefgarage: Automatisches Rollgittertor, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife und Schalter beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch. Ampelanlage. Rollgittertor als zweiter Flucht- und Rettungsweg, ausgeführt als geprüftes System mit entsprechendem Schutzniveau für Fluchtwege durch Ausführung von Hinweisschildern, Brand- und Rauchmeldern, Akkus und Notöffnung sowie zugehörige Torsteuerung.
- Beleuchtungskörper: In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen
- Beschilderung, Notbeleuchtung: nach Vorschrift
- Brieffächer: Briefkästen mit Briefschlitz und Namensschild, Zylinder eingebunden in Schließanlage, Postempfangbox
- Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor), Wohnungstür innenseitig mit Drehknopf. Schließanlage mit Bauzeitfunktion.
- Außenanlage, Bepflanzung: Gartenflächen humusiert und mit Rollrasen begrünt, mit Rasenkanten und Kiesstreifen vom Baukörper getrennt. Einzelne Sträucher und Bäume in Wohnungsgärten und Allgemeinbereich lt. Wahl des Bauträgers bzw. Baumbepflanzung lt. Vorgabe Behörde.
- Spielplatz: entsprechend behördlichen Vorgaben
- Fahrräder, Kinderwägen: Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen im UG, barrierefrei erreichbar
- Einfriedung: Abgrenzung an der Gallitzinstraße, Absturzsicherung Garagenrampe und Geländesprung Stabgeländer auf Betonsockel. Beim Zugang von der Straße Eingangstor mit E-Öffner. Um gesamtes Grundstück, sowie Abgrenzung Zugangsweg zu Eigengärten, Maschendrahtzaun ca. 100 cm mit betonierten Einzelfundamenten, in Bereichen mit Höhenunterschied zum angrenzenden Gelände Maschendraht mit engerer Maschenweite (20 mm) auf Stützmauern.
- Feuerlöscher: entsprechend den behördlichen Vorgaben samt Beschilderung

Stockwerks-  
beschilderung: aus Sicherheitsglas, Höhe ca. 20 cm mit Stockwerksaufdruck, mit vier Edelstahlabstandhaltern an den Laschen der raumhohen Absturzsicherung Stiegenhaus befestigt.

Photovoltaik: Am Dach über DG 2 werden Photovoltaikmodule angebracht. Der gewonnene Strom wird in den „Allgemeinstrom“ des Hauses eingespeist.

## **7. Quality Living - Qualitätsmerkmale:**

### **Vorbereitungen für Ladung von E - Autos:**

Der Hauszuleitungsquerschnitt wurde so dimensioniert, dass für sämtliche PKW-Stellplätze in der Tiefgarage der Strombedarf (bis je 11 KW) für derzeit marktübliche vernetzte („intelligente“) Bereitschaftsladegeräte (keine Schnellladung) für Elektroautos unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit zur Verfügung gestellt werden kann. Im Elektrohauptverteiler sind die Absicherungen (notwendige Fehlerstromschutzschalter müssen sich in der vom jeweiligen Käufer zu errichtenden Ladestation befinden) dazu bereits ausgeführt (Leitungsschutzschalter 20A/3/+N), die Leitungswege in die Tiefgarage sind mittels Kabeltassen vorbereitet. Die Herstellung der zusätzlich notwendigen Leitungen vom Hauptverteiler zum Tiefgaragenstellplatz samt der Ladestation und aller für den Betrieb notwendiger Installationen, obliegt dem jeweiligen Käufer auf eigene Kosten selbst und ist als Sonderwunsch abzuwickeln. Die vor beschriebenen Vorbereitungen ermöglichen jedoch, dass dies auch nachgerüstet werden kann. Die Bereitstellung der zusätzlichen Bezugsleistung obliegt dem Versorgungsunternehmen und wird vom Bauträger nicht gewährleistet.

### **Kunst & Wohnen:**

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich (Stiegenhaus oder Wand bei Tiefgaragenabfahrt) des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein neues 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.

## **8. Sonderwünsche vom Käufer:**

Als Sonderwunsch gelten alle Leistungen, welche über die Ausführung bzw. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen bzw. von dieser abweichen. Für jeden Sonderwunsch ist eine schriftliche Genehmigung der Raiffeisen WohnBau erforderlich. Raiffeisen WohnBau ist bestrebt, jeden Wohnungskäufer individuelle Sonderwünsche ausführen zu lassen – ein Anspruch auf Sonderwünsche besteht jedoch nicht. Es gelten die Bedingungen lt. Kaufvertrag sowie die Beilagen „Sonderwunschbedingungen“ und „Sonderwunschbestellung“.

## **9. Anmerkungen für den Käufer:**

Die planliche Darstellung der Wohnungs- und Gebäudegrundrisse sowie der Visualisierung gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die dargestellte Möblierung stellt einen Einrichtungsvorschlag dar, ebenso stellen die dargestellten Bepflanzungen nur einen Vorschlag dar, und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung.

Abweichungen von den Plänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Abweichungen gegenüber den Planmaßen im Bereich von +/- 3% werden beiderseitig toleriert.

Vom Bauträger aufliegende Modelle, Visualisierungen bzw. sonstige Verkaufsunterlagen sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderer architektonischer Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

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

Wien, am 25.07.2025