



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen Leasing GmbH

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

## FASANGARTENGASSE 39

1130 Wien

Stand: 24.05.2024



© JamJam

## 1. Allgemeine Beschreibung

In der Fasangartengasse 39 wird ein Wohnbauprojekt der Raiffeisen WohnBau Österreich GmbH errichtet. Es entstehen 20 Wohneinheiten und 14 Tiefgaragenabstellplätze.

Die Tiefgarage ist über eine Ein- und Ausfahrt über die Fasangartengasse erschlossen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Stichgängen, welches auch an die Tiefgarage angeschlossen ist. Im Gartenbereich befindet sich ein Allgemeingarten mit Kleinkinderspielplatz, welcher über einen Zugang durch die Garage barrierefrei mittels eigenem Personenaufzug erreichbar ist. Alle Geschoße im Gebäude sind mit einem Personenaufzug verbunden.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen (entweder Garten, Terrasse, Loggia oder 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, tw. Stahlstützen

### Wohnungstrennwände:

Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale, oder Trockenbausystem, 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:** Stahlbeton-Dachschrägen und -Flachdach nach statischen Erfordernissen, Wärme- und Schallschutz lt. ÖNORM bzw. sonstigen behördlichen Vorgaben. Flachdächer mit teilweise extensiver oder intensiver Begrünung oder auch mit Kiesschüttung, oder Platten, gemäß Planung des Architekten hergestellt. Dämmung gemäß Angaben Bauphysik.

**Balkonkonstruktion:** thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplattenbelag

**Stiegen:** Hauptstiegen aus Stahlbeton

## 3. Ausbau

**Zwischenwände:** Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung, einfach beplankt bzw. wo erforderlich doppelt beplankt

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

### Einlagerungsmöglichkeiten:

Die Abtrennung zwischen den Einlagerungsabteilen erfolgt mittels Holzlattenwänden aus gehobelten und gefasten Holzprofilen und einer Unterkonstruktion aus verzinktem Stahl. Die Türen sind mit Halbzylinderschloss und Drückergarnitur ausgestattet.

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

**Spenglerarbeiten:** Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech bzw. verzinkt ausgeführt.

**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 Lochblechkonstruktion (stellenweise Stabstahl möglich) 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:	Stahlbeton beschichtet, Farbe lt. Vorgabe Architekt Markierung und ev. Parkplatzbeschriftung
Zugänge im EG:	Zugangsweg von öffentlichem Gehsteig: Beton mit Besenstrich oder Betonsteine
Müllraum:	Gussasphalt od. Estrich beschichtet
Einlagerungs-, Technikräume:	Estrich beschichtet
Stiegenhaus:	Estrich beschichtet
Wohnräume:	Fertigparkett Eiche, vollflächig verklebt
Bäder/WC:	Keramischer Belag, 60/60cm
Loggien, Balkone, Terrassen:	Betonplattenbelag ca. 60/40cm oder ca. 50/50cm, Farbe lt. Vorgabe Architekt

**Wandoberflächen:**

Garage/Keller:	Betonwände und Betondecken im Parkbereich ohne Anstrich. Wo erforderlich Anbringung einer Dämmung. Parkplatzbeschriftung am Boden oder an der Wand. Säulen ev. farbig gestrichen gemäß Vorgabe Architekt.
Allgemeinbereiche:	Innenfarbe weiß bzw. lt. Architekt, untergeordnete Nebenbereiche schalrein.
Wohnräume:	Gespachtelt, mit weißer Wandfarbe gemalt.
Bäder:	Keramischer Belag ca. 6/24 hochkant verlegt, bis ca. 2,00m Höhe verflies, darüber weiß gemalt.
Getrenntes WC:	Keramischer Belag ca. 6/24, Verfliesung an der WC – Rückwand und beiden angrenzenden Wänden bis OK ca.120-140cm.WC wird 3-seitig verflies, darüber weiß gemalt.

**Deckenuntersichten:**

Garage:	Betondecken schalrein, wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung.
Wohnungen:	Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis (z.B. bei Leitungen) als abgehängte Gipskartondecke oder Gipskartonpoterie, weiß gemalt.
Treppenläufe:	Beton, gespachtelt, weiß gemalt.

### **Fenster und Türen:**

Fenster, Terrassen-  
und Balkontüren:

Kunststofffenster mit Aludeckschale (RAL-Farbe gem. Vorgabe des Architekten), ausgebildet lt. Verkaufsplan entweder als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel (2.DG tw. Hebe-Schiebetüren gemäß Verkaufsplan), Isolierverglasung, U-Wert lt. Erfordernis der Bauphysik, Bedienungsbeschläge Edelstahloptik oder Aluminium. Eventuelle Stockaufdopplung im Sturzbereich für Sonnenschutz, im unteren Bereich wg. Niveauunterschied Außenbereich, bzw. je nach Erfordernis.

### **Sonnenschutz bei**

**Fenstern und  
Fenstertüren:**

Im Erdgeschoß gartenseitig (ebenerdige Bereiche):  
elektrisch bedienbare Rollläden  
Im Erdgeschoß straßenseitig, 1.OG, 1.DG und 2.DG allseitig:  
elektrisch bedienbare Außenraffstores  
Farbe und Ausführung lt. Vorgabe Architekt

**Fensterbänke außen:** Alusohlbänke beschichtet, Farbe lt. Architekt

**Fensterbänke innen:** Bei Parapeten Fensterbank weiß.

### **Türen:**

Hauseingangportal: Aluportal, Beschichtung lt. Architekt.

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

Wohnungs-  
eingangstüren: Brandschutzqualifikation gemäß Behördenvorschriften, einbruchhemmend -  
Qualifikation WK3 (RC3), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe  
lt. Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Weitwinkelspion mit innerer  
Abdeckkappe, Zylinderschloss für Zentralsperre.

Innentüren: Die Türen werden mit Stahlzargen errichtet. Die Beschläge werden in Edelstahloptik  
ausgeführt.

## **4. Heizung, Lüftung, Sanitär:**

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

**Heizung Wohnung:** Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt mittels  
Einzelraumregelung über ein Raumthermostat für jeden Aufenthaltsraum und Bad. Der  
Wärmeverbrauch wird mittels Wärmemengen-Zählern (Mietzähler) individuell je  
Wohnung erfasst. In den Bädern befinden sich zusätzlich elektrisch betriebene  
Sprossenheizkörper (Handtuchheizkörper), teilweise zur Temperaturerreichung.

**Warmwasser:** Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls zentral über das Heizsystem. Für die  
Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler  
(Mietzähler) für jede Wohnung ausgeführt.

**Abwässer:** Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die  
Oberflächenwässer werden teilweise auf Eigengrund zur Versickerung gebracht, oder in  
das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

**Lüftung:** Einbau von Unterputzventilatoren in Bad, WC. In Abstell-/Schrankräumen/Speis, in  
denen lt. Architekturplan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen und seitens  
Architektur kein Fenster vorgesehen ist, sind ebenfalls Unterputzlüfter vorgesehen.  
Im Wohnzimmer wird ein Wandlüfter zur Frischluftzufuhr installiert.

**Temperierung bzw.  
Klimatisierung:**

in allen Wohnungen: Temperierung über Fußbodenheizung.  
Klimaanlagenausstattung für die Wohnungen im obersten Dachgeschoß Top 19 und Top 20. Klimainnengerät in jedem Aufenthaltsraum. Die diesbezüglichen Klimaaußengeräte werden am Dach situiert.

**Badewannenanlage:** Je nach Verkaufsplan Stahlbadewanne oder Sanitäracryl, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

**Duschanlage:** Je nach Verkaufsplan geflieste Dusche, Aufputz Badebatterie verchromt mit Brausethermostat, Handbrause und Schubstange. Spritzschutzwand aus Sicherheitsglas (tw. mit Pendeltüren).

**Waschtischanlage  
im Bad:**

Handwaschtisch aus Sanitärkeramik, Farbe Weiß, Waschtischsiphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt, Kalt- und Warmwasseranschluss.

**Waschmaschinen  
anschluss:**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, mit Siphon und 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:** Vormontage Zu- und Ablauf, Eckventil für Anschluss Geschirrspüler mit Stopfen/Muffenstopfen, entsprechend verschlossen. Je nach Gegebenheiten auch aufputz.  
Die Installation von Dunstabzügen als Umluft-Dunstabzüge hat durch den Wohnungseigentümer zu erfolgen (Dunstabzüge sind generell nicht enthalten und vom Wohnungseigentümer zu installieren).

## 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.

**Verteilerkasten:** Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.

**SAT-Anlage:** Es ist eine zentrale SAT-Empfangseinrichtung (Astra 19,2°) für satellitengestützte Fernsehprogramme und DVBT2 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 (z.B. A1, oder Magenta) 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: Wandleuchte oder Deckenaufbauleuchte lt. Vorgabe Architekt.  
Wohnungsbeleuchtung: Decken- und Wandlichtauslässe angepasst an den Einrichtungsanschlag des Architekten.
- Allgemeinbereiche:** Lichtsteuerung über Bewegungsmelder, ausgenommen Nebenräume wie Technik- und Putzräume, usw.
- Ladeinfrastruktur:** Es ist geplant, die Wohnhausanlage mit einer Vorbereitung (Kabeltrassen, Leerverrohrungen) zur Ladung von E-Fahrzeugen in der Garage auszustatten. Der Betrieb der Ladeinfrastruktur kann über den externen Contractor/Betreiber, z.B. 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 die Errichtung, Stromverbrauch, Wartung, Instandhaltung/-setzung usw. allfälliger E-Ladestationen werden vom jeweiligen Wohnungseigentümer (= Parkplatzesigentümer) 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:** Es wird ein Personenaufzug errichtet, welcher vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß geführt wird. Ein zweiter Personenaufzug führt vom Kellergeschoß zum Garten.
- Garage:** Garagentor mit Steuerung über Funkfernbedienung oder Schlüsselschalter von außen, mit integriertem Lichtschranken.
- Beleuchtungskörper:** In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Garage entsprechend den Erfordernissen.
- Beschilderung/  
Notbeleuchtung:** Nach Vorschrift bzw. Brandschutzkonzept.
- Brieffächer:** Brieffächer mit Namensschild, Zylinder eingebunden in die Schließanlage  
Im Zugangsbereich wird eine Paketbox errichtet.
- Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Einlagerungsabteil, Allgemeinbereiche im Erdgeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür sofern vorhanden).
- Fahrräder,  
Kinderwägen:** Abstellmöglichkeit für Kinderwägen im Kinderwagenabstellraum im Untergeschoß, sowie für Fahrräder im Fahrradabstellraum im Untergeschoß, barrierefrei erreichbar.
- Kleinkinderspielplatz:** Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben bzw. lt. Plan.
- Grundstücksabgrenzung / Eigengärtenabgrenzung:**  
Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken, erfolgt mittels Maschendrahtzaun bzw. in Teilbereichen Holzlatenzaun auf einem Stahlbetonsockel, teilweise auch Maschendrahtzaun ohne Stahlbetonsockel. Farbe lt. Vorgabe Architekt. Im hinteren Bereich tw. teilsanierte Altbestandsmauern.  
Die Trennung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Farbe lt. Vorgabe Architekt, Höhe ca. 100cm.
- Bepflanzung:** Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt gemäß Freiraumkonzept.  
Den Wohnungen zugeordnete Gartenflächen werden mit Rasen ausgeführt.  
Ersatzpflanzungen werden gemäß Behördenvorschrift gesetzt. Ersatzpflanzungen in Eigengärten sind, soweit bekannt, 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, wobei dies naturgemäß nur zeitliche eingeschränkt möglich ist – 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.