



Qualität auf die
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen Leasing GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

ROSENTALGASSE 21

1140 Wien

20.09.2021



© Jamjam

1. Allgemeine Beschreibung

Auf dem Grundstück EZ 2958 KG, Nr. 712/16 und 712/17 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 16 Tops sowie 16 Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt an der Rosentalgasse. Die einspurige Rampe >ist durch Ampeln gesichert. Im Kellergeschoß befinden sich des Weiteren die Technikräume der Wohnhausanlage. Die Einlagerungsräume samt Abstellbereich für Kinderwagen befinden sich im hinteren westlichen (unter Niveau liegendem) Teil des Erdgeschosses.

Alle Geschoße sind mit einem Lift verbunden.

Die Wohnhausanlage verfügt über Kleinkinderspielplatz, welcher, wie auch der im Freien liegende Müllplatz, über eine Rampe erreichbar ist.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen (entweder Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon). Jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil 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 oder als Gipskarton-Wohnungstrennwände, 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: Stahlbetonsargdeckelkonstruktion sowohl als Steildachausführung mit Dachflächenfenstern als auch als Flachdachausführung. Die Bereiche der Flachdächer werden mit extensiver Begrünung oder auch mit Kiesschüttung oder Plattenbelg, gemäß Planung des Architekten hergestellt.
Die Dämmung wird gemäß Angaben der Bauphysik ausgeführt.

Das Tiefgaragendach im Bereich der Gärten wird intensiv begrünt bzw. im Bereich der Terrassen mit einem Betonplattenbelag gemäß Architekturplanung ausgeführt.
Die allgemeinen Gehwege im Außenbereich werden in Beton mit Besenstrich ausgeführt.

Balkonkonstruktion: thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplattenbelag

Stiegen: Hauptstiegen aus Stahlbeton mit keramischem Belag

3. Ausbau

Zwischenwände: Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung, einfach beplankt.

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

Kellerabteile: Die ca. 2,2m hohe Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt mittels Holzlattenwänden aus gehobelten Holzprofilen und einer Unterkonstruktion aus verzinktem Stahl. Die Türen sind mit Profilzylinder und Drückergarnitur ausgestattet.

Estriche: In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heiz-/Kühlestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.

Spenglerarbeiten: Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech und/oder Zinkblech.

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

Absturzsicherungen: Stiegenhausgeländerkonstruktion: Stahlblech, farbig lackiert. Ausführung entsprechend der behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis.

Absturzsicherungen werden bei Loggien, Balkonen und Terrassen gemäß planlicher Darstellung ausgeführt.

- Absturzsicherungen als verzinkte und/oder beschichtete Flachstahlgeländerkonstruktionen hergestellt.
- Wo planlich dargestellt werden Sichtschutzlamellen aus beschichteten Aluprofilen ausgeführt.

Trennwände von Balkonen/Terrassen zu direkt angrenzenden Nachbarwohnungen:

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

Bodenbeläge:

Garagenboden: Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten

Rampe: Beton Besenstrich

Zugänge im EG: Zugangsweg von öffentlichem Gehsteig: Beton mit Besenstrich

Müllplatz: Beton Besenstrich

Einlagerungsräume, Technikräume:

Stahlbetonplatte versiegelt

Stiegenhaus: Keramischer Belag, 60/60 cm

Wohnräume: Fertigparkett Eiche, werksseitig versiegelt, vollflächig verklebt

Bäder/WC: Keramischer Belag, 60/60cm

Loggien, Balkone,
Terrassen:

Betonplattenbelag 60/60cm

Wandoberflächen:

Garage: Betondecken in Tiefgaragengeschoßen, grauweiß, wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung.

Allgemeinbereiche: Innenfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und mit einem Grundanstrich versehen.

Wohnräume: Gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt

Bäder: Keramischer Belag 30/60cm, Wände im Spritzwasserbereich raumhoch verflies.

Restliche Flächen Fliesensockel, darüber weiß gemalt.

Getrenntes WC: Keramischer Belag 30/60cm bis Spülkastenoberkante (ca. 1,2m) verflies, darüber weiß gemalt.

Deckenuntersichten:

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 gem. Vorgabe des Architekten), ausgebildet lt. Verkaufsplan entweder als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipplügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge aus Edelstahl. Eventuelle Stockaufdoppelung im Sturzbereich für Sonnenschutz, je nach Erfordernis.
- Dachflächenfenster werden als Holz-Alu-Fenster mit Kunststoffummantelung ausgeführt.
- Sonnenschutz bei Fenstern und Fenstertüren: Erdgeschoß und 1. Obergeschoss gartenseitig (ebenerdige Bereiche): elektrisch bedienbare Rollläden
1.OG straßenseitig, 1.Dachgeschoss und 2.Dachgeschoß: elektrisch bedienbare Alu-Außenraffstores
Dachflächenfenster: außenliegende Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe laut Architekt
- Fensterbänke innen: Kunststein/Gussmarmor
- Allgemeine Türen: Im Kellergeschoss mit Stahlzargen und Stahlblechtürblatt, Durchgangslichte ca. 2,00m, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe laut Architekt
In den übrigen Geschossen: Stahlzarge und Stahlblechtürblatt, Farbe laut Architekt
Hauseingangstüren: Alu-Glasportal, Farbe laut Architekt
- Wohnungseingangstüren: Brandschutzqualifikation gemäß Behördenvorschriften, einbruchhemmend - Qualifikation WK3, Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe laut Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Weitwinkelspion mit innerer Abdeckkappe, Zylinderschloss für Zentralsperre, gefälzte Zarge gestrichen.
- Innentüren: Durchgangslichte ca. 210 cm, gefälzte Zarge weiß beschichtet, flächenbündiges Türblatt, weiß, Beschläge aus Edelstahl.

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

- Heizungsversorgung:** Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Sole-Wärmepumpe. Dabei dienen Tiefenbohrungen als Primärenergieträger.
- Heizung Wohnung:** Erfolgt über eine Niedertemperatur Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt mittels Einzelraumregelung für jeden Wohnraum getrennt. Dies funktioniert im Heiz- und im Stützkühlfall. Der Wärmeverbrauch wird mit einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst. In den Bädern befinden sich zusätzlich elektrisch betriebene Sprossenheizkörper (Handtuchheizkörper).
- Warmwasser:** Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls zentral in der Heizzentrale des Kellergeschosses. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler für jede Wohnung eingebaut. Unterstützt wird das WW-System durch eine Zirkulation.
- Abwässer:** Die Oberflächen und Schmutzwässer werden direkt 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.

Stützkühlung: Erfolgt in allen Wohnungen über die Fußbodenleitungen der Heizung und werden über einen Wärmetauscher aus den Tiefenbohrungen versorgt: Die Kühlungsanzahl erfolgt durch den eingebauten Hybridzähler (Heizung/ Kühlung) wohnungsweise.

Im 2.DG wird in der Decke eine Betonkernaktivierung ausgeführt. Diese wird parallel mit dem Fußboden für jeden Wohnraum geregelt und wie vor beschrieben gezählt. Hierbei werden Kunststoffleitungen in die Betondecke eingelegt und kühlen die Räume effektiv und strömungsfrei.

Badewannenanlage: Kunststoffbadewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Wannenmischer, verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Brausestange.

Waschtischanlage im Bad: Je nach Verkaufsplan Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtisch, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt Einhandwaschtischbatterie verchromt

Waschmaschinenanschluss: Waschgeräte-Einbausiphon mit integriertem Wasserzulauf.

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.
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: Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, weiß, in den Wohnungen.
Installationen im Untergeschoß werden teilweise in Aufputzmontage ausgeführt.

Elektrische Wohnungsausstattung: Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.

Medienverteiler: Unterputz, Lage in der Nähe des E-Verteilers.

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 in allen Aufenthaltsräumen (Wohnraum, Zimmer)
Kabel-TV-Anbieter (z. B. A1, oder Magenta) -Verkabelung bis in Medienverteiler, Leerverrohrung zu den Anschlussdosen,
Die Telefonanschlussdose wird als Datendose im Medienverteiler situiert.
Die Anschlüsse müssen vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.

Rauchmelder: Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit Rauchmeldern ausgestattet.

- Türklingel:** Video – Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre.
- Handtuchheizkörper:** Handtuchheizkörper mit E-Patrone in den Bädern.
- Beleuchtung:** Loggia/Balkon:
Wandleuchte oder Deckenaufbauleuchte lt. Angabe des Architekten
Wohnungsbeleuchtung:
Decken und Wandlichtauslässe angepasst an den Einrichtungsvorschlag des Architekten.
- Allgemeinbereiche:** Lichtsteuerung über Bewegungsmelder, ausgenommen Nebenräume wie Technikräume, Putzräume.
- Ladeinfrastruktur:** Die Kosten für den Stromverbrauch allfälliger E-Ladestationen werden alleine von den Wohnungseigentümern mit E-Ladestation getragen. Der Stromverbrauch der jeweiligen E-Ladestation läuft über ein eigens hierfür errichtetes E-Ladestation-Zählersystem. Die Aufgabe der Errichtung und Herstellung des E-Ladestation-Zählersystems sowie der Abrechnung des Stromverbrauchs des jeweiligen Wohnungseigentümers kann vom WEO an einen externen Betreiber vergeben werden.

6. Gemeinschaftsanlagen:

- Aufzug:** Es wird ein Personenaufzug errichtet, welcher vom Kellergeschoß bis in das 2. Dachgeschoß geführt wird.
- Tiefgarage:** Gittertor: Steuerung über Induktionsschleife innen und Funkfernbedienung von außen, zusätzlich Schlüsselschalter innen und außen als „Notbedienung“ ausgestattet. Die einspurige Garagenrampe verfügt über eine Ampelsteuerung.
- Beleuchtungskörper:** In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen.
- Beschilderung/
Notbeleuchtung:** nach Vorschrift bzw. Brandschutzkonzept
- Brieffächer:** Brieffächer und Empfangsboxen im Freibereich vor dem Hauseingang, eingebunden in die Schließanlage.
- Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür sofern vorhanden).
- Fahrräder,
Kinderwägen:** Abstellbereich im Erdgeschoss. Die Einlagerungsräume werden mit Fahrradhalterungen ausgestattet.
- Kleinkinderspielplatz:** Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben bzw. lt. Plan.
- Grundstücksabgrenzung / Eigengärtenabgrenzung:**
Die Abgrenzung zu den allgemeinen Bereichen und öffentlichen Gut, erfolgt mittels Doppelstabmattenzaun, Farbe anthrazit mit einer Höhe von ca. 100-150cm (lt. Plan). Die Trennung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Farbe anthrazit lt. Hersteller, Höhe ca. 100cm bzw. 150m.
- Bepflanzung:** Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt gemäß Freiraumkonzept. Bei den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen, werden Rasensamen ausgebreitet und eingegossen. 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 individuelle 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 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 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.