



Qualität auf die
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen Leasing GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Krottenbachstraße 182

1190 Wien

&

Zimmerlweg 7

1190 Wien



Stand: 09.01.2024

© JamJam

1. Allgemeine Beschreibung

Auf dem Grundstück EZ: 191 KG: 01509 Obersievering, Nr. 399/8 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 25 Tops sowie einer Tiefgarage mit 20 (+3 optional, falls Teilung möglich) Stellplätzen errichtet.

Auf dem Grundstück EZ: 746 KG: 01509 Obersievering, Nr. 399/10 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 7 Tops sowie einer Tiefgarage mit 6 (+3 optional, falls Teilung möglich) Stellplätzen errichtet.

Bauplatz 1 Krottenbachstraße 182: mit 2 Häusern mit 25 Wohneinheiten. In der Tiefgarage sind 20 (+3 optional, falls Teilung möglich) Stellplätze. Es wird die Zufahrt und teilweise die Ver- und Entsorgung, in Form von Servituten für den Bauplatz 2, Zimmerweg 7 geschaffen.

Im Untergeschoß bzw. Erdgeschoß befinden sich die Technikräume der Wohnhausanlage, sowie der Müllraum. Die Einlagerungsmöglichkeiten befinden sich im Erdgeschoß und im 1.Obergeschoß.

Alle Geschoße sind mit einem Lift verbunden. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen (entweder Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon). Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Bauplatz 2 Zimmerweg 7: ein Wohnhaus mit 7 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 6 (+3 optional, falls Teilung möglich) Stellplätzen, unterirdisch mit Bauplatz 1 verbunden.

Im Untergeschoß bzw. Erdgeschoß befinden sich die Technikräume der Wohnhausanlage, der Müllraum von Bauplatz 1 steht zur Verfügung. Die Einlagerungsmöglichkeiten befinden sich im Untergeschoß und im Erdgeschoß. Alle Geschoße sind mit einem Lift verbunden. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen (entweder Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon). Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Die Wohnhausanlagen verfügen über einen gemeinsamen Kleinkinderspielplatz, welcher, über den Haupteingang erreichbar ist.

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: Stahlbetonkonstruktion lt. Angabe des Architekten, zimmermannsmäßige Unterkonstruktion mit Plattenbelag

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 Zementestrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.
Spenglerarbeiten:	Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech ausgeführt.
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe lt. Angabe Architekt Teilweise hinterlüftete Fassade lt. Angabe Architekt
Absturzsicherungen:	Geländerkonstruktion im Stiegenhaus: Flachstahlgeländer, farbig beschichtet, Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis. Farbe lt. Architekt ausgeführt. Absturzsicherungen werden bei Loggien, Balkonen und Terrassen als Flachstahlkonstruktion beschichtet, Farbe lt. Architekt ausgeführt. Absturzsicherungen bei Fenstern entsprechend den behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis. Flachstahlkonstruktion beschichtet, Farbe lt. Architekt
Trennwände von Balkonen/Terrassen zu direkt angrenzenden Nachbarwohnungen:	Die Trennung der Nutzungsbereiche zwischen Balkonen/Loggien oder Terrassen erfolgt mittels einer Sichtschutzwand mit Formrohrunterkonstruktion.
Bodenbeläge:	
Boden Garage:	Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten
Zugänge im EG:	Zugangsweg von öffentlichem Gehsteig: Beton mit Besenstrich
Müllraum:	Gussasphalt od. Estrich beschichtet
Einlagerungs-, Technikräume:	Estrich beschichtet
Stiegenhaus:	Keramischer Belag
Wohnräume:	Fertigparkett Eiche, verklebt, matt
Bäder/WC:	Keramischer Belag, 30/60cm
Loggien, Balkone, Terrassen:	Betonplattenbelag 40/40cm, Farbe lt. Architekt
Wandoberflächen:	
Garage/Keller:	Wände Garage, Keller, schalrein oder weiß, wo erforderlich Anbringung einer Dämmung.
Allgemeinbereiche:	Innenfarbe weiß, in Teilbereichen farbig, untergeordnete Nebenbereiche schalrein.
Wohnräume:	Gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt.
Bäder:	Keramischer Wandbelag 30/60cm, bis Zargen Oberkante, ca. 2,15m Höhe verflies, darüber weiß gemalt. Oberhalb vom Waschbecken sind Spiegel fliesenbündig versetzt, UK=Aufstandsfläche Waschbecken + 20 cm, OK Spiegel=+2,15m, ident Fliesenoberkante
Getrenntes WC:	Keramischer Belag 30/60cm bis ca. Zargen Oberkante, ca. 2,15m Höhe verflies, darüber weiß gemalt.

Deckenuntersichten:

- Garage: Betondecken in Tiefgaragengeschossen schalrein oder weiß, 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, in Teilbereichen färbig.

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, sämtliche Dachflächenfenster aus Holz-Alu (innen Holz weiß), U-Wert lt. Erfordernis der Bauphysik, Bedienungsbeschläge aus Edelstahloptik. Die Fenster sind je Aufenthaltsraum mit einem Fensterlüfter vorgesehen. Bei Terrassentüren ist eine Ausführung mit sichtbaren Bändern geplant. Die in den Verkaufsunterlagen gekennzeichneten Oberlichten (OL) werden als Drehkippl-, Kippflügel oder als Fixverglasung ausgeführt. Eventuelle Stockaufdopplung im Sturzbereich für Sonnenschutz, je nach Erfordernis.

Sonnenschutz bei
Fenstern und
Fenstertüren:

In den Gartenwohnungen sind bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren schienengeführte Rollläden gem. Farb- und Materialkonzept vorgesehen, Farbe und Ausführung lt. Wahl des Architekten
In allen anderen Wohnungen werden bei allen Fenstern und Fenstertüren schienengeführte Aluminium- Außenraffstore sofern technisch möglich ausgeführt. Bei Oberlichten wird bei unzureichender Größe statt dem außenliegenden ein innenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Bei Fenstern, die nicht rechteckig sind, wie z.B. Dreiecksfenster, werden mit innenliegendem Sonnenschutz ausgeführt.

Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe lt. Architekt

Fensterbänke innen: Gussmarmor in weiß

Allgemeine Türen: Stahlzarge, Türblatt gefälzt, Farbe lt. Architekt
Hauseingangstür: Alu-Glasportal, Farbe lt. Architekt

Wohnungseingangstüren: Brandschutzqualifikation gemäß Behördenvorschriften, einbruchhemmend - Qualifikation WK3 (RC3), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe lt. Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Spion mit innerer Abdeckkappe, Zylinderschloss für Zentralsperre, doppelt gefälzte Zarge beschichtet.

Innentüren: Durchgangslichte ca. 210 cm, Umfassungszarge weiß, gefälzt, weiß, aus Holzwerkstoff, Beschläge aus Edelstahl.

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung: Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt je Liegenschaft über eine eigenständige Energieversorgung.

Bauplatz 1 Krottenbachstraße 182 erhält eine Pelletsanlage.

Bauplatz 2 Zimmerweg 7 erhält eine Wärmepumpenanlage.

Heizung Wohnung: Erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung in den Wohnungen (Wohnzimmer / Wohnküche / Schlafzimmer / Bäder) erfolgt mittels Einzelraumregelung. Gang + VR + AR + WC hängen auf einem gemeinsamen Regler. Der Wärmeverbrauch

wird mit einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst. In den Bädern befinden sich zusätzlich elektrisch betriebene Sprossenheizkörper (Handtuchheizkörper).

Warmwasser: Krottenbachstraße 182:
Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral über das Heizsystem. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler für jede Wohnung eingebaut.

Zimmerweg 7:
Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt dezentral je Wohnung über Wohnungsstationen. Für die Erfassung des Kaltwasserverbrauchs werden Kaltwasserzähler für jede Wohnung eingebaut. (Aufgrund Wohnungsstation sind keine zusätzlichen Warmwasserzähler erforderlich.) Wärmemengenzähler je Wohnung.

Abwässer: Die Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Oberflächenwässer werden mengenbegrenzt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Lüftung: Einbau von Unterputzventilatoren in Bad und 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. Es sind UP-Lüfter mit Grundlüftungsstufe (Dauerlauf) und Bedarfslüftungsstufe mit Nachlaufrelais vorgesehen.

Kühlung DG-Wohnungen:

Folgende DG-Wohnungen werden mit Klimageräten ausgestattet

Krottenbachstraße 182:	Zimmerweg:
STG 1 Top 12	Top 6
STG 1 Top 13	Top 7
STG 1 Top 14	
STG 2 Top 08	
STG 2 Top 10	
STG 2 Top 11	

Vorbereitung Kühlung:

Für sämtliche Wohn- und Schlafräume, in den wie folgt angeführten Wohnungen, werden technische Vorbereitungen mittels Leerverrohrungen getroffen, sodass seitens zukünftiger Wohnungseigentümer die Innen- und Außengeräte zur Wohnungskühlung, unter Einhaltung der Auflagen (Ansuchen über Eigentümer), ausgeführt werden können. Sämtliche Maßnahmen inkl. Einreichung bei der Behörde sind durch die Eigentümer durchzuführen.

Krottenbachstraße 182:	Zimmerweg 7:
STG 1 Top 06	
STG 1 Top 07	
STG 1 Top 08	Top 1
STG 1 Top 09	Top 2
STG 1 Top 10	Top 3
STG 1 Top 11	Top 4
STG 2 Top 05	Top 5
STG 2 Top 06	
STG 2 Top 07	
STG 2 Top 09	

- Badewannenanlage:** Je nach Verkaufsplan Stahlbadewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Wannenmischer, verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Brausestange.
- Duschanlage:** Je nach Verkaufsplan bodenebene Dusche gefliest, Ausführung mit Brausekombi verchromt (Handbrause und Brausestange).
- Waschtischanlage im Bad:** Je nach Verkaufsplan Einzel- oder Doppelwaschtisch, Farbe weiß, Waschtischsiphon, 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:** 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:** In den Wohnungen Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, weiß.
Installationen im Untergeschoß werden teilweise in Aufputzmontage 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 + 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:** Handtuchheizkörper mit E-Patrone in den Bädern.
- Elektrische Zusatz-
maßnahmen:** In erdberührten Wohnungen sowie Einlagerungsmöglichkeiten werden, wo bauphysikalisch erforderlich, in Teilbereichen in den Wänden Elektroheizmatten verbaut. Die Steuerung erfolgt mittels Sensoren.
- 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 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 Anzahl hängt von der Verfügbarkeit der Stromkapazitäten des Versorgers ab. 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.

6. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug: Es wird ein Personenaufzug errichtet, welcher vom Erdgeschoß bis in das oberste Dachgeschoß geführt wird.

Garage: Garagendrehtor 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: Brieffächer und Empfangsboxen im Eingangsbereich des Stiegenhauses.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Einlagerungsmöglichkeit, Allgemeinbereiche im Erdgeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür sofern vorhanden).

**Fahrräder,
Kinderwägen:** Krottenbachstraße 182:
Die Einlagerungsmöglichkeiten im Erdgeschoss und teilweise im 1.OG werden mit Fahrradhalterungen ausgestattet. Es sind zusätzliche Fahrradabstellbereiche im Untergeschoß im Bereich der Garage vorhanden.

Zimmerweg 7:
Die Einlagerungsmöglichkeiten im Erdgeschoss werden mit Fahrradhalterungen ausgestattet. Es sind zusätzliche Abstellbereiche im Untergeschoß im Bereich des Stiegenhauses vorhanden. Ebenfalls gibt es eine Fahrradabstellmöglichkeit in den Außenanlagen im Bereich des Gehwegs.

Kleinkinderspielplatz: Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben bzw. lt. Plan.

Grundstücksabgrenzung / Eigengärtenabgrenzung:

Die Abgrenzung zu den allgemeinen Bereichen und öffentlichen Gut, erfolgt mittels Doppelstabmattenzaunes, Flachstahlgeländer bzw. Maschendrahtzaun, Farbe lt. Architekt.

Die Trennung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Farbe lt. Architekt, Höhe ca. 100cm.

Bepflanzung: Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt gemäß Freiraumkonzept.

Bei den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen Rasen. Ersatzpflanzungen werden gemäß Behördenvorschrift gesetzt. Ersatzpflanzungen in Eigengärten sind in den Verkaufsplänen ersichtlich.

Bewässerung: Grünflächen, welche sich auf den Gemeinschaftsflächen befinden, sowie private Gärten werden mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet.

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.