



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

## **ZIPSGASSE 4 - 2344 MARIA ENZERSDORF**

26.03.2026





Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

## 1. Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Doppelhaushälften und 7 Reihenhäusern, insgesamt 15 Wohneinheiten, sowie 30 Tiefgaragenabstellplätzen vorgesehen. Die Häuser samt der zugeordneten Stellplätze sind sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über Zugänge in der Zipsgasse und in der Franz-Josef- Straße. Beim Zugang in der Zipsgasse befinden sich die Paketboxanlage, der Müllraum, ein Fahrradabstellbereich sowie die Garageneinfahrt in das Untergeschoß.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in der Zipsgasse. Über ein zentrales Stiegenhaus und über eine Nebentreppe gelangt man von der Tiefgarage ins Innere der Anlage. Im Untergeschoß sind des Weiteren technische Nebenräume, ein Fahrradstellraum sowie Einlagerungsabteile untergebracht. Die Einlagerungsabteile haben eine Größe zwischen 3 m<sup>2</sup> und 5m<sup>2</sup>.

Alle Häuser sind mit Terrassen und Eigengärten ausgestattet. Die Reihenhäuser verfügen zusätzlich über eine Terrasse im Dachgeschoß. Im hinteren Bereich der Anlage ist auf der Gemeinschaftsfläche ein Kleinkinderspielfeld sowie ein Naschgarten errichtet.

Die Doppelhaushälften sind Richtung Süden orientiert, die Reihenhäuser Richtung Osten.

## 2. Konstruktion Rohbau

Sämtliche konstruktiven Bauteile werden gemäß statischen und bauphysikalischen Vorgaben sowie nach den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung, allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

**Fundamente:** Stahlbetonfundamentplatten

**Außenwände (EG, OG, DG):** Die Außenwände bestehen aus einer Holzriegelkonstruktion auf einem Stahlbetonsockel mit Putzfassade.

**Tragende Wände, Stützen, Unterzüge (EG, OG, DG):** Wände als Holzriegelkonstruktion, Stützen u. Unterzüge aus Holz mit Gipskarton beplankt.

**Doppel- oder Reihenhaustrennwand:** Besteht aus einer doppelten Außenwand (Schalldämmung)

**Deckenkonstruktion:** Decke aus Holzwerkstoffplatte auf Holzträgern (Untersicht mit Gipskarton beplankt), in Bädern: Schutzziel gem. Richtlinien zur Vermeidung von Feuchteschäden wird durch Inspektionsöffnungen und Feuchteindikatoren erfüllt (Schnellerkennung)

**Dachkonstruktion:** Flachdachkonstruktion als Gründach mit Dämmung bei Reihenhäusern, Steildächer mit Dachstein-Deckung und Dachflächenfenstern bei Doppelhäusern.

Das Tiefgaragendach ist als gedämmtes Umkehrdach ausgeführt, auf welchem teilweise die Begrünung bzw. Rasenbereiche der Gartenflächen, bzw. einem Betonplattenbelag für Terrassen, Plattenbeläge oder Asphalt bei den Zufahrten oder Gehwegen ausgeführt sind.

**Stiegen:** Massivholztreppe Eiche (EG-DG mit Setzstufen)



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

### 3. Ausbau

Sämtliche Bauteile werden gemäß statischen und bauphysikalischen Vorgaben sowie den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung, allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zwischenwände:</b>               | Holzriegelkonstruktion beplankt mit Gipskarton                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vorsatzschalen:</b>              | Holzunterkonstruktion beplankt mit Gipskarton                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kellerabteile:</b>               | Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt ca. 2,20 m hoch mittels Holz- oder Blechkonstruktion, Türe mit Vorhangschloss, in die Schließanlage integriert                                                                                                                                                                |
| <b>Estriche:</b>                    | Schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung (Ausnahmen in Bereich der Duschen / Badewannen)                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Spenglerarbeiten:</b>            | Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fassaden:</b>                    | Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe gem. Farbkonzept                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Terrassen-Geländer:</b>          | Terrassengeländer werden als beschichtete Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben ausgeführt, Farbe anthrazit                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Fassadengestaltungselemente:</b> | Doppelhäuser werden im Geschoßübergang EG zu OG mit einem Fassadenband (zweimal umlaufend) ausgestattet. Alle Häuser verfügen über eine Fassadenbegrünung in einer Stahlrahmenkonstruktion. Die Fassadenbegrünung ist vom Eigentümer zu erhalten und in der frostfreien Periode mittels automatischer Bewässerung zu gießen. |
| <b>Bodenbeläge:</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Garagenboden:                       | Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fahrradraum UG:                     | Betonoberfläche versiegelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fahrradraum EG:                     | Betonoberfläche Besenstrich                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Einlagerungsabteile:                | Betonoberfläche versiegelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Elektrorum, Zählerraum:             | Betonoberfläche versiegelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zugänge im EG:                      | Pflasterbelag sowie Betonoberfläche in Besenstrich                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Allg. Stiegenhaus und Nebentreppe:  | Rutschhemmende Beschichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wohnräume/Gang:                     | Parkettboden [entfällt bei Ausführung belagsfertig]                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bäder/WC/VR/AR-TR:                  | Keramischer Plattenbelag 30/60 [entfällt bei Ausführung belagsfertig]<br>Verbundabdichtung im Badbereich gem. Richtlinien [entfällt bei Ausführung belagsfertig]                                                                                                                                                             |



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Terrassen: Plattenbelag 50/50

Eigengarten: Gartenfläche wird mit Rasen besämt, allfällige Pflanzpositionen ohne Zusage einer bestimmten Beschaffenheit sind in den Verkaufsplänen ersichtlich.

#### **Wandoberflächen:**

Garage: Stahlbetondecke ohne Anstrich, wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung

Allgemeinbereiche: Innendispersion weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein

Wohnräume: gespachtelt, weiß gemalt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Bäder: Wandfliesen 30/60, Höhe Duschbereich und im Bereich der Waschtische 2,10m, restliche Wände 1,20m; Bodenfliesen 30/60 darüber mit weißer Wandfarbe gemalt. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]  
Verbundabdichtung im Badbereich gem. Richtlinien [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

WC: Boden- u. Wandfliesen 30/60, Verfliesung Wände ca. 1,20 m hoch darüber mit weißer Wandfarbe gemalt. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

#### **Deckenuntersichten:**

Räume: gespachtelt, weiß gemalt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Treppenläufe: Eiche natur

#### **Fenster und Türen:**

Fenster-, Terrassen und Balkontüren: Kunststoff-Alu Ausführung, Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkippflügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, Bedienungsbeschläge Alu eloxiert. !

Sonnenschutz: Integrierte Rollläden mit Elektroantrieb bei Fassadenfenstern, integrierte Markisetten bei Dachflächenfenstern mit Elektroantrieb, Bedienung mittels Funktaster. [Taster bei Ausführung belagsfertig nicht montiert]

Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, anthrazit

Fensterbänke innen: Kunststoff, weiß

Allgemeine Türen: Im Kellergeschoss mit Stahlzargen und Stahlblechtürblatt, mit Durchgangslichte ca. 2,00 m, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe gemäß Farbkonzept

Hauseingangstüren: Hauseingangstüren mit Türblatt aus Mehrschichtplatte und Holzfaserdämmung inkl. Beschläge, 5-Fachverriegelung, Oberflächen mit 2K-Haustürbeschichtung. Die Haustüren besitzen eine geschweißte Stahlrahmenverstärkung. Durchgangslichte Höhe ca. 2m.



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Innentüren: Holztüren mit Holz-Umfassungsargen weiß beschichtet, gefälzt, Durchgangslichte  
Höhe ca. 2m [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

#### 4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung: Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, mit je einem Gerät pro Haus

Heizung: Fußbodenheizung, angesteuert über Fußbodenheizungsverteiler. Regelung erfolgt über Raumthermostate.

Warmwasser: Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe

Abwasser: Oberflächen- und Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet

Lüftung: Bäder bei den mittleren Reihenhäusern werden mit einer statischen Lüftung über Dach ausgestattet,

Kühlung: Stützkühlung über Fußbodenheizung möglich

Badewanne: Badewanne aus Sanitäracryl (ca. 180 x 80cm), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhand-Wannenbatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Dusche: Duschwanne mit seitlichen Glaswänden. Einhandmischer verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Waschtischanlage im Bad: Einzelwaschtisch gem. Verkaufsplan aus Sanitärkeramik, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckventile verchromt, Einhandwaschtischbatterie verchromt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss

WC in OGs&DG: Wandklosett aus Sanitärkeramik, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß, [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

WC im EG: Wandklosett aus Sanitärkeramik, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß, Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe weiß, Sifon, Eckventile verchromt, Kaltwasserstandventil verchromt [entfällt bei Ausführung belagsfertig]

Küche: Vormontage Zu- und Ablauf, Eckreguliertventil für Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Dunstabzug nur als Umluftdunstabzug möglich, jedoch nicht enthalten.

Gärten, Vorgärten: Frostsichere Außenarmaturen zur Bewässerung der Fassadenbegrünung.





Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

## Elektro:

|                          |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemein:               | Schalter und Steckdosen Busch und Jäger „Balance SI“, Farbe alpinweiß                                                                                             |
| Elektrische Ausstattung: | Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind den Haustechnik-Verkaufsplänen zu entnehmen.                                              |
| Verteilerkasten:         | Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.                                                                                                   |
| Kommunikation:           | In jedem Aufenthaltsraum ist eine Unterputzdose für TV und Netzwerk inkl. Verkabelung vorgesehen.                                                                 |
| Rauchmelder:             | wird in Räumen gem. OIB-Richtlinien mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet. <b>[bei Ausführung belagsfertig werden diese nicht montiert übergeben]</b> |
| Türklingel:              | Glockentaster außen neben Eingangstüre oder ggf. bei Garteneingangstor.                                                                                           |
| Handtuchheizkörper:      | Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Badezimmer.                                                                                                                   |
| Beleuchtung Terrasse:    | Aussenleuchte und Außensteckdose                                                                                                                                  |
| Garage:                  | Lichtsteuerung über Bewegungsmelder.                                                                                                                              |

## 5. Gemeinschaftsanlagen:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufzug:                           | Im Stiegenhaus zwischen UG und EG der Anlage befindet sich ein Aufzug. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung und Innenseite der Türen nach Wahl des Architekten, Außenseite der Teleskoptüren in Edelstahl.    |
| PV-Anlage:                        | Gemeinschaftsanlage am Flachdach der Reihenhäuser (für Allgemeinstrom)                                                                                                                                                                                     |
| Tiefgarage:                       | Automatisches Garagentor mit Ampelsteuerung, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife oder Schnurzug/Schalter/Radar beim Ausfahren. Nach dem passieren schließt das Tor automatisch. |
| Beleuchtungskörper:               | In Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen                                                                                                                                                               |
| Beschilderung/<br>Notbeleuchtung: | gem. Behördenvorschrift sowie Brandschutzkonzept                                                                                                                                                                                                           |
| Briefächer:                       | Briefkästen mit Briefschlitz Außenbereich, eingebunden in die Schließanlage. Paketboxen im Außenbereich.                                                                                                                                                   |
| Schließanlage:                    | Zentralsperranlage gem. Schließplan (Haustür, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentür).                                                                                                     |
| Fahrräder:                        | Ein Abstellraum für Fahrräder befinden sich im Untergeschoss, ein weiterer Fahrradabstellbereich befindet sich ebenerdig im Zugangsbereich Zipsgasse.                                                                                                      |



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

- Kleinkinderspielplatz:** im hinteren Bereich des Grundstückes wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet. Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben
- Allgemeinflächen im Gartenbereich:** Grünflächen allenfalls mit Pflanzungen und Gehwege / Terrassen
- Begrenzung der Eigengärten im EG:** Als Abgrenzungen zu den Allgemeinflächen wird ein Stabmattenzaun errichtet. Als Trennung zwischen den Eigengärten dient ein ca. 1m hohen Maschendrahtzaun in verzinkter oder beschichteter Ausführung. Auf Terrassenbreite befindet sich, einseitig zugänglich, eine Gartengerätehütte als Einlagerungsmöglichkeit und Sichtschutz. Jeder Eigengarten (ausgen. Haus 4,5 und 8) erhält als Zugang eine ca. 1m breite Gartentüre.
- Vorbereitung für die Ladung von**
- E-Fahrzeuge:** Die Wohnhausanlage wird mit einer Vorbereitung zur Ladung von E-Fahrzeugen (Leerverrohrung) in der Tiefgarage ausgestattet. Die Versorgung der jeweiligen durch den Wohnungskäufer zu errichtenden E-Ladestation (mit Zuleitung) erfolgt in diesem Fall über ein eigens hierfür bereits errichtetes E-Ladestation-Lastmanagementsystem (System Wien Energie). Die Kosten für den Stromverbrauch allfälliger E-Ladestationen werden jeweils von den Wohnungseigentümern mit E-Ladestation getragen.  
**[Bei Stellplatzmiete keine E-Ladestation möglich]**

## 6. Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein 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.

Ich bestätige hiermit das Haus in der Variante

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> Belagsfertig | <input type="radio"/> Schlüsselfertig |
|------------------------------------|---------------------------------------|

Zu erwerben.

-----  
Unterschrift