



Qualität auf die
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen Leasing GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

„Wohnen am Schrickpark“

Klenaugasse 3

1220 Wien

26.04.2024



HWBRef.SK: 27; **f GEE**,SK: 0,72

1. Allgemeine Beschreibung

Die Raiffeisen WohnBau Österreich GmbH errichtet an der Ecke Klenaugasse – Schrickgasse ein Wohnbauprojekt mit 28 Wohneinheiten, einer Wohnnutzfläche von ca. 2.254 m² sowie 17 Tiefgaragenabstellplätze.

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

Die Wohnungen sind sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Abgesehen von einer Wohnung verfügen alle Einheiten über eine Freifläche (Terrasse, Garten, Balkon oder Dachterrasse).

2. Konstruktion Rohbau

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen.
Außenwände:	Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den Anforderungen der ÖNORM bzw. der Wiener Bauordnung
Tragende Wände und Stützen:	Wände aus Stahlbeton, Stützen aus Stahl oder Stahlbeton
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale oder Gipskarton – Wohnungstrennwände nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, Wärme- und Trittschallschutz lt. ÖNORM bzw. Wiener Bauordnung. Abgehängte Decken in Gipskarton nach Erfordernis.
Dachkonstruktion:	Die Flachdächer werden als Warm- oder Kalt- oder Umkehrdach mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik ausgeführt.
Balkonkonstruktion:	thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten

3. Ausbau

Zwischenwände:	Gipskartonwände mind. 10cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig zweifach beplankt, verspachtelt. Im Bereich der Sanitärinstallationen oder wenn technisch erforderlich, werden stärkere Wände vorgesehen.
Vorsatzschalen:	Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.
Kellerabteile:	Die Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt mittels einer Blech- oder Holzkonstruktion, versperrbar.
Estriche:	In allen Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.
Spenglerarbeiten:	Sichtbare Spenglerarbeiten in Colorblech, Zink- oder Alublech Einflämmbleche in Edelstahl.
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz, Kratzputz im EG als Besenstrich-Struktur, Farbe lt. Architekt.
Geländer:	Stieggeländer als Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllung, Langlochblech, pulverbeschichtet oder lackiert lt. Bemusterung Architektur Wohnungstreppengeländer als Stahlplatten pulverbeschichtet Französische Fenster mit vorgesetzter Glasbrüstung

Bodenbeläge:

Garage	Garagenbeschichtung, Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf
Fahrradraum	Estrich versiegelt
Stiegenhäuser	Feinsteinzeug, 30/60cm
Laubgänge	Betonplattenbelag lt. Bemusterung Architektur
Keller	Estrich versiegelt
Wohnräume	Fertigparkett Eiche, Nuttschicht mind. 3,0 mm, versiegelt, vollflächig verklebt, Parkettleisten als Schweizerleiste
Bäder/WC	Feinsteinzeug 30/60 cm, lt. Bemusterung Architektur
Terrassen	Betonplattenbelag lt. Bemusterung Architektur
Balkone, Loggien	Betonplattenbelag lt. Bemusterung Architektur

Wandoberflächen:

Garage:	Betonwände und Betondecken im Parkbereich schalrein und unbemalt bzw. mit Steinwoll-Dämmplatten
Allgemeinbereiche:	Dispersionsfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und unbemalt
Wohnräume:	verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen
Bäder:	Wandfliesen 30/60 cm, lt. Bemusterung Architektur, im Spritzbereich von Wannen bzw. Duschen raumhoch, bei Waschbecken und WC's bis ca. 120cm Höhe oder raumhoch. Sonstige Wandflächen mit Fliesensockel und weißer Wandfarbe gestrichen.
Getrenntes WC:	Wandfliesen 30/60 cm lt. Bemusterung Architektur, an der WC- Rückwand bis 120cm Höhe, Seitenwände mit Fliesensockel, Restflächen mit weißer Wandfarbe gestrichen.

Deckenuntersichten:

gespachtelt, Dispersionsfarbe, weiß bemalt
Abgehängte Gipskartondecken nach technischen Erfordernissen.

Hauseingangsportal:

Wärme gedämmtes Aluportal, pulverbeschichtet, Farbe lt. Bemusterung Architektur, Drehflügeltür samt Verglasung, Fixverglasungen, Klimakategorie entsprechend Bauphysik, Türschließer oben, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Sicherheitsbeschlag Edelstahl, E-Öffner.

Allgemeine Türen:

Stahltürblatt pulverbeschichtet, Brandschutz nach Erfordernis,

Wohnungseingangstüren	<p>Typ A (geschlossenes Stiegenhaus): Stahlzarge mit umlaufender Dichtung, Klimakategorie C, Widerstandsklasse 3, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Standardfarbe, Sicherheitsbeschlag Edelstahl, inkl. Türschild und Spion</p> <p>Typ B (Laubengang): Holzpfostenstocktüren mit umlaufender Dichtung, Klimakategorie E, Widerstandsklasse 3, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Standardfarbe, Sicherheitsbeschlag Edelstahl, inkl. Türschild</p> <p>Typ C (Maisonettewohnungen): Alu-Rohrrahmenelement mit umlaufender Dichtung, Klimakategorie E, Widerstandsklasse 3, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet bzw. Glasausschnitt Standardfarbe, Sicherheitsbeschlag Edelstahl, eigene Video-Sprechanlage inkl. Namensschild neben der Haustür.</p>
Fenster-, Terrassen- Und Balkontüren:	Kunststoff mit Aluminium Deckschale, Farbe lt. Bemusterung Architektur, ausgebildet als Fixverglasungen, Drehflügel, Drehkipplügel bzw. Hebe-Schiebeelemente, Stockaufdoppelung in Sturz- und tlw. Wandanschlussbereich 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Aluminium.
Dachflächenfenster:	Kunststoff mit Aluminium Deckschale, Farbe lt. Bemusterung Architektur, mit Außenrollladen, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Aluminium.
Innentüren:	Stahlzargen, Türblätter gefälzt, weiß, Standardbeschläge Edelstahl
Sonnenschutz:	seitensaumgeführte Vorbaumarkise mit Textilbespannung, mit Funkfernsteuerung, quadratischer Kasten lt. Detailplanung, RAL-Farbe lt. Architekt bei allen Fenstern als Sonnenschutz bzw. Sichtschutz ausgeführt.
Fensterbänke außen:	Aluminiumsohlbänke eloxiert oder pulverbeschichtet, Farbe lt. Bemusterung Architektur
Fensterbänke innen:	Spanholz, Standardfarbe, weiß

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Wärmeversorgung:	<p>Anschluss an Fernwärme</p> <p>Passtück je Wohnung (Wärmemengenzähler durch Energiedienstleister), die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung, die Regelung der Heizkreise erfolgt mittels Einzelraumregelung.</p> <p>Wärmeverteilung und – abgabe:</p> <p>Die Wärmeverteilung erfolgt über die vorgesehen Steigschächte.</p> <p>Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.</p> <p>Die Wärmeabgabe im Stiegenhaus erfolgt über Fußbodenheizung im Erdgeschoss.</p> <p>Jede Wohnung erhält einen oder zwei separate Fußbodenheizungsverteiler.</p> <p>Die Regelung des Heizungssystems erfolgt witterungsgeführt über die Außentemperatur.</p>
------------------	---

Trinkwasser- erwärmungsanlage:	<p>Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum. Das Warmwasser wird über ein Speicherladesystem des Fernwärmeunternehmens erzeugt. Das komplette System unterliegt der Trinkwasserhygieneverordnung und den letztgültigen Normen und Regelungen. Die Verteilung erfolgt im 3- Leiter System (TWK ... Trinkwasserkalt, TWW ... Trinkwasserwarm, TWZ ... Trinkwasserzirkulation). Passstück je Wohnung (Wasserzähler durch Energiedienstleister), die Absperrung des Kalt- und Warmwassers erfolgt in der Wohnung.</p>
Sanitäre Ausstattung:	
Waschtisch:	Keramisches Waschbecken Einzel- oder Doppelwaschtisch gemäß Verkaufsplänen, (unterbaufähig), Einhebelmischbatterie, lt. Bemusterung Architektur
Badewanne:	(wenn im VK-Plan vorhanden) rechteckige Einbauwanne, Größe ca. 1800 x 800 mm Farbe weiß, oder wandangebundene Wanne (Top 25,28) lt. Bemusterung Architektur
Dusche:	(wenn im VK-Plan vorhanden) bodengleiche verflieste Dusche mit Duschrinne, Duschtrennwand aus Glas in ESG mit Stabilisatorstreben je nach Einbausituation
Armaturen:	Badewannen und Duschen werden mit Unterputz-Einhebelmischern sowie Brausegarnitur und Handbrause ausgestattet. Badewannen Top 25 und Top 28 ohne Brausegarnitur, Waschtische mit Einhebelmischbatterien, lt. Bemusterung Architektur
Waschmaschinen- anschluss:	als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plan
WC:	Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe, Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel mit Absenkautomatik, Kunststoff, Standardfarbe, gemäß Verkaufsplänen Handwaschbecken, Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhandmischer, lt. Bemusterung Architektur
Außen	
Wasseranschlüsse:	Alle erdberührten Terrassen, Terrassen im 4.OG und Dachterrassen werden mit einem selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (frostsichere Außenarmatur z.B. Kemper oder gleichwertiges) ausgestattet.
Lüftung:	<p>In den Wohnungen werden Unterputz-Einzelraumlüfter für Bad und WC vorgesehen. Die Abluft wird über Dach geführt. Nachströmöffnungen nach bauphysikalischen Erfordernissen, in Wandanschlussfuge oder als Teil des Fenstersystems. Luftleistung und Feuchtsteuerung lt. Haustechnik.</p> <p>Müllraumlüftung: Mechanische Abluft über Dach Allgemeinräume und Lager: statisch belüftet, Einlagerungsräume KG: mechanisch belüftet, Feuchtsteuerung, Abluft über RWA Fahrrad KG: statisch belüftet über RWA Tiefgarage E-Zählerraum, Schleuse und Technikraum: statisch belüftet, RWA und CO-Lüftung Garage: Natürlich laut OIB-Richtlinie 2.2 (Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung) bzw. OIB 3 (keine mechanische CO-Lüftung), Rauchableitung KG lt. OIB Richtlinie 2, Pkt. 3.12. Treppenhaus: GK 5 gem. OIB 2 Tabelle 3 2019, BRA mit geometrisch freiem Querschnitt von mind. 1,00 m² gem. TRVB S 111.</p>

5. Elektro:

(Schuko-Steckdosen werden im Nachfolgenden als Steckdosen bezeichnet)

Allgemein:	<p>Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, Modell: Schrack Visio S</p> <p>Installationen in den Untergeschoßen und in der Tiefgarage werden teilweise in Aufputzmontage ausgeführt.</p>
Photovoltaik:	<p>Module auf einer Ost/West-Unterkonstruktion aufgeständert, Leistung lt. Berechnung Haustechnik, Position und Konfiguration lt. Planunterlagen</p>
SAT-Anlage:	<p>zentrale SAT-Anlage für den Empfang von Astra, Eutelsat und Hotbird (die Kosten für die notwendigen Empfangsreceiver sowie deren Einrichtung bzw. Programmierung sind vom Käufer selbst zu tragen)</p>
Kommunikationssysteme:	<p>Diversen Anbietern wird die technische Möglichkeit geboten ihre Leitungen ins Haus zu legen. Der Anschluss muss vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.</p> <p>Die Übergabestelle der Anbieter befindet sich im Multimediaverteiler.</p> <p>Das Wohnzimmer, sowie die Zimmer in den Wohnungen werden mit einer Netzwerkverkabelung (KAT6a Dosen mit RJ45) sternförmig vom Multimediaverteiler ausgestattet.</p>
Rauchmelder:	<p>Die Wohnungen werden gemäß OIB-Richtlinien mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.</p>
Garage:	<p>Lichtsteuerung über Bewegungsmelder</p>
Verteilerkasten:	<p>Unterputz, Stromkreisaufteilung lt. Vorschrift</p>
Multimediaverteiler:	<p>Unterputz, inklusive Doppelsteckdose</p>
Sprechanlage:	<p>Videosprechstelle mit Kamera bei Hauseingangstür außen, Klingeltaster vor Wohnungseingangstüre, Videosprechstelle Innenteil im Vorraum.</p>
Elektrische Ausstattung:	
Vorraum:	<p>1-2 Deckenlichtauslässe</p> <p>Schalter nach Erfordernis, je nach Grundriss</p> <p>1 Einfach Steckdose</p> <p>1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstür</p> <p>1 Videosprechstelle</p>
Gang:	<p>1 Deckenlichtauslass</p> <p>Schalter nach Erfordernis, je nach Grundriss</p> <p>1-2 Einfach Steckdosen je nach Grundriss</p>
Speis/AR:	<p>1 Deckenlichtauslass mit Kontrolllicht</p> <p>1 Schalter außen mit Kontrolllicht falls Abluftventilator vorhanden</p> <p>1 Einfach Steckdose</p> <p>1 Steckdose je Gerät (Waschmaschine/Trockner) falls im Raum vorhanden</p>

Wohnzimmer/Essbereich:

- 1 Deckenlichtauslass über Essbereich mit 1 Schalter
- 2 Doppel Steckdosen
- 2 Einfach Steckdosen
- 1 Fernsehantennendose
- 1 Datendose 2-fach
- 1 Leerdose, Leerverrohrung mit Vorspanndraht zu Multimediaverteiler
- 1 Deckenlichtauslass Wohnbereich mit 1-2 Schaltern je nach Grundriss
- 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

Kochnische

- 1 Deckenlichtauslass und 1 Wandlichtauslass mit Serienschalter
- 1 Einfach Steckdose
- 2 Doppel Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Einfach Steckdose für Kühlschrank
- 1 Einfach Steckdose Tiefkühlschrank
- 1 Einfach Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Einfach Steckdose für Dunstabzug
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt
- 1 Einfach Steckdose für Backrohr
- 1 Einfach Steckdose für Mikrowelle

Elternschlafzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass mit 2 Schalter
- 1 Einfach Steckdose
- 3 Doppel Steckdosen
- 1 Datendose 1-fach
- 1 Fernsehantennendose
- 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

Kinderzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass mit 1 Schalter
- 2 Einfach Steckdose
- 2 Doppel Steckdosen
- 1 Datendose 1-fach
- 1 Fernsehantennendose
- 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

Bad:

- 1 Wandlichtauslass und ein Deckenlichtauslass mit Serienschalter
- 1 Schalter außen mit Kontrolllicht für Abluftventilator

	1 Einfach Steckdose neben Waschbecken
	1 Steckdose je Gerät (Waschmaschine/Trockner) falls im Raum vorhanden
	1 Auslass für Handtuchtrockner
	1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem
WC:	1 Deckenlichtauslass mit Schalter (mit Nachlaufrelais für Lüftung)
	1 Leerverrohrung in Vorsatzschale für spätere Nachrüstung Dusch-WC
Balkone/Terrasse:	Wand-/Deckenleuchten, Anzahl je nach Größe Terrasse/Balkon
	Schalter für Außenbeleuchtung jeweils im Wohn-/Schlafzimmer oder im Außenbereich je nach Grundriss (keine Wechselschaltung!)
	1-2 Außen Steckdosen Terrasse/Balkon
Kellerabteil:	1 Korbleuchte
	1 Schalter
	1 Einfach-Steckdose

6. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug:	rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen; Innenverkleidung Standard,
Garageneinfahrt:	Automatisches Seitensektionaltor mit Zuluftöffnungen, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch, Sektionaltor inkl. Schlupftür (Einhaltung der Fluchtwegsvorgaben lt. OIB 2, 2019).
Beleuchtungskörper:	in den Allgemeinflächen / Räumen vorhanden, sonst Wand- bzw. Deckenauslässe und Schalter, Beleuchtungskörper in den Wohnungen durch Käuferseite/ Fluchtwegs Beschilderung
Notbeleuchtung:	nach Vorschrift
Briefkästen:	Paketkastenanlage (Postkästen und Paketboxen separat) inkl. Steuerungssystem, Unterputz, Farbe lt. Bemusterung Architektur
Schließanlage:	Zentralsperranlage gemäß Schließplan
Bepflanzung:	Rasen eingesät, teilweise bepflanzt
Spielplatz:	entsprechend behördlichen Vorgaben
Fahrräder:	Können im versperrbaren Fahrradraum in der Tiefgarage abgestellt werden

7. Quality Living- Qualitätsmerkmale:

Vorbereitungen für Ladung von E - Autos:

Die Auto-Abstellplätze in der Tiefgarage werden für die Möglichkeit der Ladung von E-Mobilen ausgestattet. Die WIEN ENERGIE GmbH als örtliche Energieanbieter wird als Betreiber der Ladeinfrastruktur genannt. Durch die intelligente Steuerung der Ladepunkte ist eine saubere Leistungsverteilung sowie eine genaue Abrechnung der Ladevorgänge möglich. Die Planung, Installation und Wartung der Anlage erfolgt durch den Betreiber. Der Vertrag zur Errichtung und Nutzung der E-Ladestation wird direkt vom Käufer mit dem Betreiber abgeschlossen, der Ladepunkt (Wallbox) wird erst nach Vertragsabschluss vom Betreiber errichtet. Die Abrechnung der Ladevorgänge erfolgt mittels Ladekarte direkt über den Betreiber.

Näheres ist auf der Homepage der Wien Energie zu erfahren.

Home delivery:

In der Nähe des Eingangsbereich wird eine intelligente Übergabe-Plattform für Pakete und auch für alle anderen Waren vorgesehen. Diese flexible Systemplattform kann von unterschiedlichen Zustellern, Lieferdiensten, Warenwirtschaftssystemen, Webshops genutzt werden. Die „home delivery box“ macht den Empfang und Versand von Paketen von zu Hause aus zum Kinderspiel – egal, ob die Bewohner anwesend sind oder nicht. Zustellung und Rücksendung sind mit allen gängigen Paketdienstleistern, wie DHL, Amazon Logistic, DPD, Hermes oder GLS möglich – 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche.

Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses Klenaugasse 3 kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein neues spannendes Projekt der Raiffeisen- Leasing 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:

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:

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.

Holz ist grundsätzlich ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit, dementsprechend kann vom Bauträger für Terrassenböden aus Holz keine Haftung, für Farb- und Formänderungen die im Rahmen der Natur des Werkstoffes liegen, übernommen werden.

Die OIB-Richtlinie 2019 ist die, für das Projekt gültige Fassung.