

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG VERTRIEB IM WOHNUNGSEIGENTUM

Reihenhausanlage Schlettergasse

1220 Wien, Schlettergasse 60, 60A, 60B, 60C, 60D

Version 1, Stand 4.9.2026

Ausführung Schlüsselfertig

1.	Baustoffe und Konstruktion.....	2
2.	Fußboden und Wandbeläge	3
3.	Fenster und Fenstertüren.....	4
4.	Türen.....	4
5.	Wasserversorgung.....	5
6.	Entwässerung	5
7.	Heizung und Warmwasserversorgung.....	6
8.	Sanitäreinrichtungsgegenstände	6
9.	Elektroinstallation/ PV-Anlage	6
10.	Terrassen	7
11.	Privatgärten	7
12.	Stiegen.....	7
13.	Außenbereiche	8

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage besteht aus fünf Reihenhäusern mit eigenen Gärten und Terrassen; die Erschließung der Häuser erfolgt direkt von der Schlettergasse. Die gemeinsamen Mülltonnen und die Stellplätze befinden sich südlich des Gebäudes. Die allgemeinen Grünflächen werden zur Gänze als Versickerungsflächen genutzt.

Die Häuser sind nicht unterkellert – die ONR 60 und 60D weisen ein Erd- und Obergeschoß auf. Die ONR 60A, 60B und 60C weisen drei oberirdische Geschoße auf.

Der vorhandene Baumbewuchs an den Liegenschaftsrändern bleibt zum Teil bestehen und wird durch

Ersatzpflanzungen ergänzt.

1. Baustoffe und Konstruktion

1.1. Fundamente

Die Fundierung des gesamten Bauwerks ist als Flach- bzw. Streifenfundierung mittels Bodenplatte vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt lt. statischem Erfordernis.

1.2. Wände; lichte Raumhöhe ca. 2,52m

Außenwand:

Stahlbetonfertigteile inkl. integrierter Kerndämmung mit Anbindung an die Bodenplatte ausgeführt.

Gebäudetrennwände:

Ziegelwände lt. Bauphysik

Zwischenwände:

Nicht tragend: Gipskartonständerwerk doppelt beplankt 12,5cm stark gespachtelt u. gemalt
Feuchtraumplatten in den Nassbereichen;

1.3. Putzarbeiten

Ziegelwände werden mit Trockenputz versehen oder verputzt und ausgemalt

1.4. Decken

Die Deckenkonstruktionen und Unterzüge werden aus Stahlbeton laut den statischen Angaben hergestellt und gespachtelt und gemalt.

1.5. Estriche

Fußbodenaufbau lt. Bauphysik – Heizestrich in allen Geschossen.

1.6. Fassaden gemäß Bauphysik

Die Stahlbetonfertigteile – Außenwand stellen zugleich die Fassadenoberfläche dar.

Farbe nach Wahl AG.

Verblechungen werden in Alu beschichtet gemäß Ö-Norm gefertigt.

1.7. Dachabdichtungsarbeiten

Flachdach gemäß Bauphysik. Abwechselnd als intensives/ extensives Gründach ausgeführt.
Dachanschlagpunkte nach Erfordernis – Einbindung in die Isolierung.
Die Verblechungen werden in Alu beschichtet gemäß Ö-Norm gefertigt.
Dachaufstiege: über Lichtkuppeln

2. Fußboden und Wandbeläge

2.1. Holzbelag

Böden - Parkett:

Fertigklebeparkett in Eiche, Mindestnutzschicht 2,4mm, gerade verlegt und geklebt, samt Sesselleisten (Flächenbündig in Wand), seidenmatt lackiert, inkl. L-Winkel bei Materialwechsel. Parkett wird durchgelegt (keine Schienen) bei Räumen mit gleichem Belag.



Weitzer Diele 750 Eiche lebhaft, gebürstet

Alternativprodukte:



Weitzer Diele 1800 | Eiche | wild |
gefast, gebürstet

Aufpreis: brutto 3.500,00€



Weitzer Diele 1800 | Eiche | ruhig |
gefast, gebürstet

Aufpreis: brutto 5.500,00€



Weitzer Stab 2245 | Eiche |
ruhig | gebürstet

Aufpreis: brutto 2.500,00€



Scheucher BILAflor 28.1200 Eiche
classic (natur) matt lackiert

Aufpreis: kostenneutral

2.2. Beschichtungen

Boden und Wände im Bad und WC:

Spachtelung in Mikrozement; Farbe lt. AG

Wände und Decken in übrigen Räumen:

Generell: grundiert und beschichtet in Weiß

Decken: grundiert und beschichtet in Weiß

3. Fenster und Fenstertüren

Lt. Bauphysik

Rahmen:

Holzfenster in Fichte mit Alu-Deckschale – Farbe lt. Farbkonzept Architekt;

Verglasung:

3fach lt. Bauphysik und Plan

Fenstertüren lt. Bauphysik und Plan; Öffnbare Fensterflügel mit opaker Füllung und fixem, opaken Parapet;

Beschläge:

Drehkippschlag;

Sichtbarer Beschlag:

Objektbeschlag des Fensterherstellers; Aluminium eloxiert; verdeckt liegend – flächenbündige Fenster

Fensterbänke:

Fensterbänke außen: Aluminium beschichtet;

Sonnenschutz:

Fenster und Fenstertüren erhalten einen außenliegenden, mit Funkfernbedienung bedienbaren Sonnenschutz in Form von Zip-Screens; Farbe lt. Bauträger

4. Türen

4.1. Hauseingangstüren lt. Bauphysik:

Anforderungen: mind. Widerstandsklasse WK II

Stock:

Holzelement in Fichte mit Alu-Deckschale – Farbe lt. Farbkonzept Architekt;

Türblatt:

Holz-Alupaneel - Farbe lt. Farbkonzept Architekt; Innen in Fichte

Beschlag:

Mehrfachverriegelung, mit nicht aushebbaren Bändern (mind. 3 Stück),

Sicherheitszylinder (mind. 3 Schlüssel), Doppelzylinder;

Sichtbarer Beschlag:

Sicherheitsbeschlag Außen: Stoßgriff, Türspion

Innen: Drücker Edelstahl, Türspion

4.2. Innentüren:

Stock:

Holzumfassungszarge, 2,10 m lichte Durchgangshöhe, weiß

Türblatt:

glattes Holztürblatt (Röhrenspanntür), stumpf einschlagend, beidseitige Decklage weiß beschichtet; verdeckt liegende Bänder,

Beschlag Bad/WC:

Bad und WC erhalten einen WC/Bad-Beschlag,

Türbeschlag Allgemein:

Objektbeschlag, Edelstahl mit Rundrosette, abgestimmt mit dem Beschlag der Wohnungseingangstüre

5. Wasserversorgung

Anspeisung aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz der Stadt Wien

6. Entwässerung

Schmutzwasserkanal

Entwässerung über den Kanal in der Schlettergasse, der an das städtische Kanalsystem angeschlossen ist.

Ausführung des Schmutzwasserkanals bestehend aus Hausanschlusskanal, Sammelkanälen zu den einzelnen Häusern; Putzschächte und Putzschachtabdeckung lt. Norm.

Regenentwässerung

Sämtliche Regenwässer werden auf der Liegenschaft in Sickermulden zur Versickerung.

Dachentwässerung

Entwässerung im Dachgefälle und Ableiten der Dachwässer über Fallrohre in die Grundleitungen; Sämtliche Dachwässer werden in die Sickermulden eingeleitet und dort entwässert.

Verblechungen und Fallrohre werden in Alu beschichtet ausgeführt;

7. Heizung und Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung und Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit entsprechender Leistung. Außengeräte lt. Planung in den Ostgärten; Inneneinheit im Technikraum situiert

Ausführung einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur) in allen Geschoßen.

In den Bädern kommt ein zusätzlicher Heizkörper im Bereich der Wanne als Handtuchtrockner mit E-Stab zur Ausführung. (ca. 1,50m hoch).

Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels witterungsgeführter Vorlaufregelung und raumweiser Regelung durch Raumthermostate (in den Aufenthaltsräumen).

Klimaanlage – Ausführung einer Splitklimaanlage mit Innengeräten in allen Zimmern

8. Sanitäreinrichtungsgegenstände

- Prisma Una Badezimmerheizkörper, weiß Inkl. Anschlussgarnitur mit Thermostat und Elektro Heizstab 500W
- Aufsatzwaschtisch Mineralwerkstoff Weiß mit Unterbau; neoro n40 oder ähnlich
- Waschtischarmatur Chrom geschliffen; Mariner Logica oder ähnlich
- Toilette wandhängend: Duravit D-Code oder ähnlich inkl. Sitz u. Deckel
- WC-Drückerplatte: Geberit Delta25 oder ähnlich
- Badewanne Stahl-Email-weiß; Kaldewei Emotions Duo oder ähnlich
- Badewannenrandarmatur Chrom geschliffen; Mariner Logica oder ähnlich
- Ausführung der Dusche als offene WalkIn Dusche mit beschichtetem Boden und Bodenablauf in Edelstahl geschliffen. Hansgrohe RainDrain Spot oder ähnlich
- Duscharmatur chrom geschliffen: Marina Logica oder ähnlich

WM Anschluss im Technikraum

Die Wasserabrechnung erfolgt über Subwasserzähler.

Abluft Nassräume

Über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschaltet, im AR über Hygrostat

9. Elektroinstallation/ PV-Anlage

Strom 230 V/380 V (E-Herd):

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Stadtnetz eingespeist. Die Anspeisung erfolgt über einen Hauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält. Jede Wohneinheit erhält einen eigenen geeichten Drehstromzähler in diesem Verteiler.

9.1. Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und den zugehörigen Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Die E-Verteiler werden im Technikraum verbaut.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe reinweiß

Für jeden Raum gibt es einen Schalter für die Beleuchtung, bei Durchgangsräumen bzw. im Wohnzimmer werden Kreuzschalter bzw. Taster angeordnet.

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Raum ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel)

Leerverrohrung SAT vom E-Verteiler bis über das Dach; über Dach in witterungsbeständiger Ausführung;

9.2. PV - Anlage

Ausführung einer PV – Anlage auf den jeweiligen Dächern der Wohneinheiten ONR 60A, 60B und 60C.

Inkl. Stromspeicher mit ca. 5 kW (situiert im Technik- bzw. Wirtschaftsraum).

10. **Terrassen**

Wasseranschluss im Terrassenbereich mittels frostsicherer Kemperaußenarmatur

Terrassen:

Feinsteinzeug mind. 60x60 Verlegung im Kies-/ Splittbett im Gefälle.oder Ortbetonplatte,

11. **Privatgärten**

Rollrasen verlegt

12. **Stiegen**

Sandgestrahlte Sichtbetonstiege mit teilweisem Stabgeländer und Handlauf in Holz oder Metall;

13. Außenbereiche

13.1. Allgemeine Bereiche

Zugang zu den Häusern mit Feinsteinzeugplatten mind. 60x60 oder Ort betonplatte wie Terrasse;

13.2. Müllplatz

Zentraler Müllplatz im Einfahrtsbereich

13.3. Einfriedung

Ausführung einer Holzzaunkonstruktion

13.4. Stellplätze:

Stellplätze und Zufahrt mit Rasensteinbelag;

Leerverrohrung für den bauseitigen Anschluss einer E-Ladestation für PKW

Hinweis: Die Möglichkeit und Dimensionierung des Anschlusses sind von der Netzauslastung zum Anschlusszeitpunkt abhängig und können nicht garantiert werden.

13.5. Briefkästen

Jede Einheit erhält einen eigenen Briefkasten.

Situierung im Eingangsbereich; mit Hauseingangsschlüssel sperrbar.

In witterungsfester Ausführung, Farbe lt. Bauträger.

Der Bauträger behält sich das Recht vor Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.