



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Alt-Wien

für das Wohnhaus

**1160, Roseggergasse 2-8**

Stand: 08.06.2026



Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken, Poterien oder Schächte nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen vorbehalten.

## **Vertragsleistung**

### **Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet**

- die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig
- Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion)
- die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag
- die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung
- die Herstellung der Wasserleitungen
- sowie Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände laut 4.3.1.
- die Herstellung der Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Weiters ist vorgesehen das Projekt durch die ÖGNI gemäß DGNB zu zertifizieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Zertifizierung für die zum Übergabezeitpunkt bestehenden Ausstattungsmerkmalen und den baulichen Zustand gilt. Jedwede Änderung an der Substanz, der technischen Ausstattung in der Wohnung bzw. im Gebäude etc. kann Einfluss auf die Zertifizierung haben, sofern diese reevaluiert wird.

# **1. Versorgung und Entsorgung**

## **1.1 Versorgung**

### **1.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

### **1.1.2 Wärmeversorgung**

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im Untergeschoss mittels Fernwärme, angeschlossen an das Versorgungsnetz der „Wien Energie“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

### **1.1.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“, sowie die PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes. Die Zähler befinden sich im Technikraum im Untergeschoss.

### **1.1.4 Telefonanschluss Festnetz**

Es ist vom Medienverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Vorspann vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

### **1.1.5 Telekabel/Internet**

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

## **1.2 Entsorgung**

### **1.2.1 Abwasser**

Die Entsorgung sämtlicher Schmutzwasser erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien. Für die Gartengeschoßwohnungen sind Hebeanlagen vorgesehen. Regenwässer werden teilweise in den öffentlichen Kanal eingeleitet und teilweise am eigenen Grundstück versickert.

### **1.2.2 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im Erdgeschoss situiert sind.

## **1.3 Allgemeines**

### **1.3.1 Schließsystem**

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem ausgestattet. Schlüssel können bei der Hausverwaltung nachbestellt werden. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraumtür, das Garagentor, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Einlagerungsraum und die Wohnungseingangstür.

Bei Erwerb eines KFZ Abstellplatzes wird zusätzlich ein Handfunksender übergeben.

### **1.3.2 Außensprechstelle**

Gegensprechanlage bei der Hauseingangstüre mit Videofunktion, die mit den einzelnen Wohnungen verbunden ist.

### **1.3.3 Erschließung der Wohnungen**

Erfolgt über innenliegende Stiegenhäuser und Innengänge.

### **1.3.4 Einlagerungsraum**

Jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum, welcher sich im Untergeschoß befindet. Der Einlagerungsraum verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

### **1.3.5 Fahrrad- und Kinderwagenräume**

Allen BewohnerInnen stehen Fahrradstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen zur Verfügung.

### **1.3.6 Kleinkinderspielplatz**

Auf der Liegenschaft befinden sich ein Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit.

### **1.3.7 Gemeinschaftsgarten**

Allen BewohnerInnen steht im Erdgeschoss ein großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

### **1.3.8 PKW-Stellplätze**

Tiefgarage mit einer statischen Lüftung und CO-Warnanlage und PKW Stellplätze.

## **2. Technische Ausführung**

### **Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!**

#### **2.1 Wände**

##### **2.1.1 Außenwände**

Bei den neu zu errichtenden Wänden sind sämtliche Außenwände aus Stahlbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft richtet sich die Dämmstoffstärke nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Bestandswände aus Ziegelmauerwerk erhalten einen Innendämmung lt. Bauphysikalischen Anforderungen und der Außenputz wird saniert. Die Wandinnenseite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

##### **2.1.2 Tragende Gang- sowie Wohnungstrennwände**

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Stahlbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bestandswände zum Gang sind aus Ziegelmauerwerk und erhalten nach Bedarf einen neuen Putz oder dieser wird saniert. Bei bauphysikalischem Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei nicht tragenden Wänden handelt es sich um Trockenbauwände.

Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

##### **2.1.3 Raumtrennwände**

Die statisch nicht tragenden Raumtrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

##### **2.1.4 Kellertabteiltrennwände**

Die Kellerabteiltrennwände werden als Metalltrennwandsystem ausgeführt.

### **2.1.5 Kellerwände im Bestand**

Die Kellerwände im Bestand werden patchokiert und geweißelt. Um eine mögliche aufsteigende Feuchtigkeit zu verhindern werden nach Bedarf - im Zuge der Errichtung - Maßnahmen getroffen.

## **2.2 Decken**

Bei den neu zu errichtenden Decken sind sämtliche Decken als Stahlbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50m hergestellt.

Bestandsdecken im Bestand sind Tram- oder Gewölbedecken. Die Raumhöhen betragen im Bestand (Straßenrakt) abhängig vom Geschoß mind. 2,50m bis ca. 3,00m. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe mittels abgehängten Decken unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über UG 1 an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

## **2.3 Dach**

Der Dachaufbau wird laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.1 Terrassen / Balkone**

Bei Terrassen über einem beheizten Wohnraum wird der Aufbau laut statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

### **2.3.2 Schlosserarbeiten**

Die Loggien- und Balkongeländer sind aus Stahlprofilen hergestellt und werden verzinkt.

## **2.4 Aufzug**

Im Objekt wird je Stiege ein Personenaufzug für ca. 8 Personen errichtet.

## **3. Innenausbau**

### **3.1 Türen**

#### **3.1.1 Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Metallzarge, Türblatt: EI<sub>2</sub> 30 (teilweise -C), WK 3-Standard, Beschlag Edelstahl matt, Türspion und Türnummer.

#### **3.1.2 Innentüren und Zargen**

Die Innentüren werden mittels Holzzargen und Türblatt mit einem Beschlag Alt-Wien hergestellt.

### **3.2 Fenster**

#### **3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren**

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, innen weiß und außen nach Wahl des Architekten, Beschlag Alt-Wien.

Beschattungen in den hofseitigen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Raffstores und im Dachgeschoß außenliegende elektrisch gesteuerte Rollläden bzw. Raffstores. Beschattungen in den straßenseitigen Regelgeschossen mittels innenliegendem textilen Sonnenschutz. Im hofseitigen Erdgeschoss, Gartengeschoss und an allen Dachflächenfenstern kommen Rollläden oder textile Markisetten zum Einsatz.

### **3.3 Fußbodenaufbau und -beläge**

Auf der Rohdecke mit Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit einer Abdichtung, gemäß dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung, abgedichtet.

#### **3.3.1 Parkett**

Parkett mit Echtholznutzschicht geklebt und für Fußbodenheizung geeignet.

### **3.3.2 Fliesen**

Keramischer Plattenbelag; farblich passend zu den Wandfliesen.

## **3.4 Wandbeläge**

### **3.4.1 Fliesenbeläge**

Keramischer Fliesenbelag, farblich passend zu den Bodenfliesen.

**Verfliesung BAD:** Im Bereich der Dusche/Badewanne: Verfliesung raumhoch; im Bereich des Waschbeckens: raumhoch. Ein Spiegel wird in Fliesenebene eingelassen. Über dem Spiegel ist ein Lichtauslass. Der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel.

**Verfliesung WC:** Die Toilettenrückwand wird auf 1,20m verflies, der restliche Bereich erhält einen Fliesensockel. Im Bereich des Waschbeckens erfolgt ein Anstrich mit Latexfarbe.

### **3.4.2 Wohnungswände**

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

## **3.5 Wohnungsinnenstiege**

Sofern erforderlich als Systemstiege aus Stahlbeton-, Stahl- oder Holzkonstruktion, Trittstufen mit Parkett belegt.

## **3.6 Terrasse- & Gartenstiege**

Sofern erforderlich als Systemstiege aus verzinkter Stahlkonstruktion.

## **4. Haustechnik**

Die Anmeldung von Kabel-TV, Internet, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

### **4.1 Elektroinstallationen**

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum im Untergeschoss in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Alle Steckdosen- und Schalterraahmen sind fertig montiert.

#### **4.1.1 Innensprechstelle**

Gegensprechanlage über eine Innensprechstelle.

#### **4.1.2 Wohnungsverteiler**

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

### **4.2 Heizungsinstallationen**

Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zählrichtung.

#### **4.2.1 Fußbodenheizung**

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Ab 3 Zimmer sind zusätzlich die Zimmer mit Einzelraumregelungen ausgeführt. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner.

#### **4.2.2 Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Heizraum im Untergeschoss.

## 4.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. untenstehender Ausstattungsbeschreibung enthalten.

### 4.3.1 Sanitärausstattung

#### WC

- Tiefspül WC
- Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff
- Handwaschbecken

#### Bad

- Bei Duschen: bodeneben verflieste Dusche mit Duschrinne als Bodenablaufrinne, Duschesystem für die Wandmontage mit Aufputz-Einhandhebelmischer-Armatur mit Umstellung, Duscharm, Kopfbrause, Handbrause sowie Glasspritzschutzwand (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- Bei Wanne: Einbauwanne aus Stahl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhandhebelmischer (**wenn lt. Verkaufsplan vorgesehen**)
- Waschtisch, unterbaufähig inkl. Waschtisch Einhandmischer

#### Allgemein

- 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- 1 Steckdose je Freifläche
- 1 Außenleuchte je Freifläche
- 1 Kemperventil (=Außenliegender Wasseranschluss) pro Wohnung mit Freifläche

## **4.4 Lüftung**

### **4.4.1 WC, Bad**

Im WC wird ein UP-Lüfter mit Nachlaufrelais hergestellt.

Im Bad wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

Im AR, wenn mit WM, wird ein hygrostatgesteuerter UP-Lüfter hergestellt.

### **4.4.2 Küche**

Es werden keine Küchen ausgeführt, die Anschlüsse werden lt. Verkaufsplan vorbereitet.

### **4.4.3 Kühlung**

In den Dachgeschoßwohnungen im DG 1 und DG2 sind Klima- Splitanlagen vorgesehen. Nach Erfordernis mit Kondensatpumpe.

## **5. Sonstiges**

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, mündliche Absprachen und/oder Skizzen nicht.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

*Die technische Ausführung, Grundriss sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt.*

*Die Verkäuferin behält sich vor, ohne Angaben von Gründen, Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.*

*Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.*