



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen  
WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## VERSORGUNGSHEIMSTRASSE 17, 1130 WIEN



Symbolbild - Änderungen vorbehalten



Qualität auf die  
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

## 1. Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage mit einem L-förmigen Baukörper und insgesamt 46 Wohnungen, sowie 21 Tiefgaragenabstellplätzen vorgesehen. Die Wohnungen sind für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Mittelgängen und einem Aufzug. Sämtliche Geschoße sowie die eingeschossige Tiefgarage sind durch den Aufzug verbunden.

Das Stiegenhaus ist von der Versorgungsheimstrasse aus über einen zwischen Gebäude und Grundgrenze verlaufenden Weg zugänglich. Es gibt zusätzlich einen Eingang über den Gartenbereich.

Die Wohneinheiten haben im Erdgeschoß Terrassen und Eigengärten, in den oberen Wohnungen weisen die Wohnheiten Terrassen, Loggien oder Balkone auf. Die Wohneinheiten sind entweder Richtung Süd/West oder Gartenbereich ausgerichtet.

Der Gartenbereich im Erdgeschoß liegt teilweise über dem Untergeschoß und besteht aus einem begrünten Allgemeinteil mit einem Kleinkinderspielplatz sowie aus den, den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Eigengartenbereichen.

**Erdgeschoß Straßenniveau:** Hier befinden sich der Hauseingang, die Brieffachanlage, der Müllraum sowie die Garageneinfahrt in das Untergeschoß.

**Erdgeschoß Gartenniveau:** Hier befinden sich die Gartenwohnungen, der Kinderwagenraum sowie der Fahrradraum.

**Untergeschoß:** In dieser Ebene sind die Garage, die technischen Nebenräume sowie die Kellerabteile untergebracht. Die Kellerabteile haben eine Größe zwischen 1,80 m<sup>2</sup> und 2,70m<sup>2</sup>.

## 2. Konstruktion Rohbau

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

**Fundamente:** Stahlbetonfundamentplatte.

**Außenwände:** Stahlbeton.

**Tragende Wände, Stützen u. Unterzüge:**  
Stahlbeton.

**Wohnungstrennwände:**  
Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale.

**Deckenkonstruktion:** Stahlbetondecken. Je nach Erfordernis werden in Gipskarton abgehängte Decken oder Poterien ausgeführt.

**Dachkonstruktion:** Flachdachkonstruktion als Gründach mit Dämmung, Blechdeckung mit Dachflächenfenstern im Bereich der Steildächer.

Im Flachdachbereich befinden sich Allgemeinflächen für die Wartung mit einer Kiesschüttung.



Qualität auf die  
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Das Tiefgaragendach ist als Umkehrdach ausgeführt, mit Dämmung und intensiver Begrünung im Sinne eines Rasens auf den Gartenflächen und einem Betonplattenbelag für Terrassen, Plattenbeläge oder Asphalt bei den Zufahrten oder Gehwegen.

**Balkonkonstruktion:** thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplatten in Kiesbett

**Stiegen:** Hauptstiegen aus Stahlbetonfertigteilen

### 3. Ausbau

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

**Zwischenwände:** Gipskartonständerwände mind. 10cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig einfach beplankt. Im Bereich von Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten werden, wenn technisch erforderlich, die Wände dicker ausgeführt.

**Vorsatzschalen:** Aus Gipskarton.

**Kellerabteile:** Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt raumhoch mittels Holz- oder Blechkonstruktion, Tür mit Vorhangsschloss, in die Schließanlage integriert.

**Estriche:** In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

**Spenglerarbeiten:** Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech oder Zinkblech.

**Fassaden:** Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe gemäß Farbkonzept.

**Geländer:** Stiegen- und Balkongeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben ausgeführt. Straßen- und bahnseitige Balkone erhalten Betonbrüstungen als Absturzsicherung.

#### Fassadengestaltungselemente:

Einzelne Fassadenelemente wie Erker o.ä. werden abweichend zur Hauptfassadenfarbe farblich abgesetzt.

#### Bodenbeläge:

**Garagenboden:** Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe gemäß Farbkonzept.

**Fahrrad- und Kinderwagenraum:** Betonoberfläche versiegelt.

**Zugänge im EG:** Asphalt sowie Betonoberfläche Besenstrich.

**Keller:** Betonoberfläche versiegelt.

**Stiegenhaus:** Rutschhemmender keramischer Plattenbelag 60/60.

**Wohnräume:** Parkett Eiche werksseitig versiegelt.



Qualität auf die  
Sie bauen können

**Raiffeisen**  
**WohnBau**



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

**Bäder/WC/AR:** Keramischer Plattenbelag 60/60

**Loggien, Balkone,  
Terrassen:** Betonplattenbelag

**Wandoberflächen:**

**Garage:** Stahlbetonwände ohne Anstrich, wenn erforderlich Anbringung einer Kellerdeckendämmung.

**Allgemeinbereiche:** Innendispersion weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und mit einem Grundanstrich versehen.

**Wohnräume:** Verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Innendispersion gemalt

**Bäder:** Wandfliesen 30/60 zargenhoch

**Getrenntes WC:** Wandfliesen 30/60 hinter WC, Verfliesung bis ca. 1,20 m hoch darüber mit weißer Innendispersion gemalt, restliche Wände mit Fliesensockel und weißer Innendispersion gemalt.

**Deckenuntersichten:**

**Garage:** Stahlbetondecke ohne Anstrich, wenn erforderlich Anbringung einer Kellerdeckendämmung.

**Wohnungen:** Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis, abgehängte Gipskartondecke oder Gipskartonpoterie, weiß gemalt.

**Treppenläufe:** Schalreiner Beton gespachtelt.

**Fenster und Türen:**

**Fenster-, Terrassen und**

**Balkontüren:** Holzfenster mit Alu-Deckschale, ausgebildet als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkipflügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert gemäß Energieausweis, Bedienungsbeschläge Alu eloxiert, Farbe gemäß Farbkonzept. Eventuelle Stockaufdoppelung im Sturzbereich für Sonnenschutz, je nach Erfordernis.

**Sonnenschutz:** Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes (wo dieser laut Bauphysik erforderlich ist) mit Paketblende, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß Farbkonzept. Im Erdgeschoß werden Rollläden ausgeführt, in den Obergeschoßen kommen Raffstores zur Ausführung.

**Fensterbänke außen:** Alusohlbänke beschichtet, Farbe gemäß Farbkonzept.

**Fensterbänke innen:** weiß beschichtet.

**Allgemeine Türen:** Im Kellergeschoß mit Stahlzargen und StahlblechTürblatt, mit Durchgangslichte ca. 2,00 m, Brandschutz nach Erfordernis.

**Wohnungseingangstüren:** Vollbautüren gefälzt, mit umlaufender Dichtung, brandhemmend, Einbruchhemmungsklasse WK3, Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe gemäß Farbkonzept, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Türspion, Zylinderschloss für Zentralsperre, mit Durchgangslichte ca. 2,00m.



Qualität auf die  
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

**Innentüren:** Durchgangslüchte ca. 2,00m, Holz-Umfassungszargen weiß beschichtet, gefälzte Türblätter weiß, Standardbeschläge Edelstahl.

#### **4. Heizung, Lüftung, Sanitär:**

**Heizungsversorgung:** Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpen-Kaskadenanlage.

**Heizung Wohnung:** Erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über den Hauptaumthermostatregler in der Wohnküche geregelt bzw. abgedreht wird. Der Wärmeverbrauch wird mit einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst.

**Warmwasser:** Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpenanlage zentral in der Heizzentrale des Untergeschosses. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler für jede Wohnung eingebaut.

**Abwässer:** Die Oberflächen und Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

**Lüftung:** Einbau von Unterputzventilatoren in Bad, WC und im Abstellraum bei planlich vorgesehener Unterbringung der Waschmaschine.

**Klimaanlage wenn im**

**Verkaufsplan vorhanden:**

Die Dachgeschoßwohnungen Top 38, Top 42, Top 45 und Top 46 erhalten eine Klimaanlage. Die Multi-Split Klimaanlage besteht aus einem Außengerät, sowie je einem Wandinnengerät in den Wohn- und Schlafräumen.

**Badewannenanlage wenn**

**im Verkaufsplan vorhanden:**

Badewanne aus Stahlblech emailiert (ca. 170 x 75cm), Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhand-Wannenbatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

**Walk-In Dusche wenn im**

**Verkaufsplan vorhanden:**

Walk-In Dusche verfließt mit seitlichen Glaswänden. Einhandmischer verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

**Waschtischsanlage**

**im Bad:**

Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtisch gemäß Verkaufsplan aus Sanitärkeramik, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckventile verchromt, Einhandwaschtischbatterie verchromt.

**Waschmaschinen**

**anschluss:**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

**WC:**

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, Einhandwaschtischbatterie verchromt.

**Küche:**

Vormontage Zu- und Ablauf, Eckregulierventil für Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Dunstabzug nur als



Qualität auf die  
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Umluftdunstabzug möglich, jedoch nicht enthalten.

#### **Elektro:**

- Allgemein: Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, in den Wohnungen. Installationen im Untergeschoß werden teilweise in Aufputzmontage in der Farbe Grau ausgeführt.
- Elektrische Ausstattung: Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.
- Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.
- SAT-Anlage: Zentrale SAT-Anlage am Dach.
- Kommunikation: SAT-Verkabelung im Wohnzimmer, A1 und Magenta - Verkabelung im Wohnzimmer, jeweils zwei Leerverrohrungen in allen anderen Aufenthaltsräumen.  
Die Anschlüsse müssen vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.
- Rauchmelder: Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.
- Türklingel: Türklingel mit Video-Innensprechstelle im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre. Video-Gegensprechanlage im Zugangsbereich.
- Handtuchheizkörper: Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Badezimmer.
- Beleuchtung: Balkon / Loggia / Terrasse: Wandaufbauleuchte, Deckenaufbauleuchte oder Pollerleuchte gemäß Materialkonzept.
- Garage: Lichtsteuerung über Bewegungsmelder.

#### **5. Gemeinschaftsanlagen:**

- Aufzug: Im Stiegenhaus befindet sich ein Aufzug vom Kellergeschoss bis in das 2. Dachgeschoss. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung und Innenseite der Türen in Edelstahl, Außenseite der Teleskoptüren in Edelstahl.
- Tiefgarage: Automatisches Garagentor mit Zuluftgitter und Ampelsteuerung, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren sowie über Induktionsschleife oder Schnurzug/Schalter/Radar beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.
- Beleuchtungskörper: In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und der Tiefgarage entsprechend Materialkonzept.
- Beschilderung/  
Notbeleuchtung: gemäß Behördenvorschrift sowie Brandschutzkonzept



Qualität auf die  
Sie bauen können



Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

- Brieffächer:** Briefkästen mit Briefschlitz im Eingangsbereich im Erdgeschoss, eingebunden in die Schließanlage. Paketboxen im Außenbereich.
- Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Gartentüre).
- Fahrräder, Kinderwagen:** Eigene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen befinden sich im Erdgeschoss.
- Kleinkinderspielplatz:** Im Gartenbereich wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet.
- Allgemein Flächen Gartenbereich:** Grünflächen mit Ersatzpflanzungen und Gehwegen.
- Begrenzung der Eigengärten im EG:** Als Abgrenzungen zu den Allgemeinflächen und als Trennung zwischen den Eigengärten gibt es einen ca.1,0m hohen Maschendrahtzaun in beschichteter Ausführung. Auf Terrassenbreite befindet sich einseitig zusätzlich ein Pflanztrog. Jeder Eigengarten erhält als Zugang eine ca.1,0m breite Gartentüre.

## 6. Quality Living - Qualitätsmerkmale:

- Vorbereitung für Ladung von Elektrofahrzeugen:** Zur Vorbereitung der Errichtung von Ladestationen für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage werden Leerverrohrungen zu jedem KFZ Stellplatz geführt. Die E-Ladestationen selbst sind, sofern gewünscht, vom Wohnungskäufer auf eigene Kosten zu errichten. Die Kosten für den Stromverbrauch allfälliger E-Ladestationen werden von den Wohnungseigentümern mit E-Ladestation getragen. Der WEO behält sich vor, nach Möglichkeit und Verfügbarkeit ein E-Ladestation-Lastmanagementsystem zu errichten, mit dem die Stromversorgung der E-Ladestationen erfolgt und der Stromverbrauch der E-Ladestationen ermittelt werden kann. Der Betrieb des Lastmanagementsystems bzw. die Abrechnung des Stromverbrauchs der E-Ladestationen kann vom WEO an einen externen Betreiber vergeben werden. Die Wohnungskäufer, die E-Ladestationen errichten, müssen in diesem Fall in den Vertrag mit dem externen Betreiber eintreten.
- Kunst und Wohnen:** Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird der Eingangsbereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein spannendes Projekt der Raiffeisen WohnBau Wien 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.