

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1220 Wien, Feitsingergasse 16

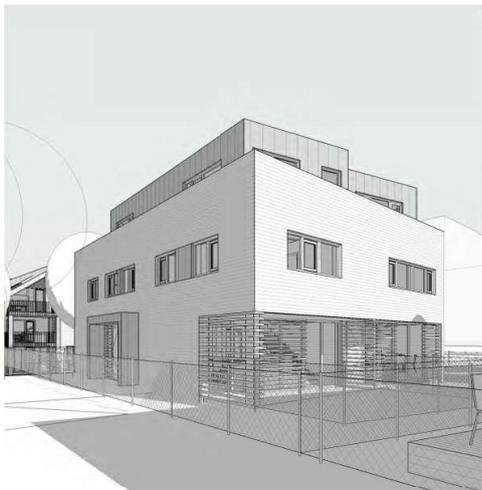
Haus H1 - H8



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST

Ein Projekt von



Stand September 2025

1 ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der Projektliegenschaft werden zwei moderne Baukörper mit je vier Reihenhäuser errichtet. Die Häuser befinden sich in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung und attraktiver Umgebung mit Schulen und Kindergärten.

Jede Einheit verfügt über großzügige Freiflächen wie Eigengärten mit Terrassen oder Balkone. Allen Reihenhäusern ist eine hochwertige Ausstattung gemein.

Für die Häuser 1-4 stehen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt über die Asperner Straße zur Verfügung. Der fußläufige Zugang befindet sich direkt gegenüber in der Feitsingergasse 17

Für die Häuser 5-8 stehen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt über den Asperner Heldenplatz zur Verfügung. Der fußläufige Zugang befindet sich direkt am südlich angrenzenden Grundstück.

Zur Stromerzeugung trägt eine auf dem Dach errichtete PV Anlage bei und die Wärme- und Warmwassererzeugung wird mittels Luft-Wärmepumpen gewährleistet. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt im Winter für Wärme und im Sommer für eine angenehme Temperierung.

Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

2 ENERGIEAUSWEIS

Für das Wohngebäude wird im Zuge des Einreichverfahrens ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können und sich im Laufe der Projektbearbeitung noch verändern können.

	HWB (Stand Jun. 2023):	fGEE (Stand Jun. 2023):
Feitsingergasse 16/1:	27,4 kWh/m ² a	0,68
Feitsingergasse 16/1:	23,6 kWh/m ² a	0,69

3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis.
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschößdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton oder Ziegelbauweise).
Stiegenanlage	Stiegenanlage in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton)
Innenwände	Trockenbau. 1-fach beplankt, wo erforderlich 2-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen.
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt rd. 260 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien können die Raumhöhe reduzieren.
Flachdach	Plattenbelag bei den Terrassen, begrüntes Flachdach bei den sonstigen Flächen. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Steildach	Schrägdach als Sargdeckeldach oder Holzdachstuhl (Mansarddach) mit 45 Grad Dachneigung. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Fassade	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung / Photovoltaikanlage	Anschluss an das öffentliche Stromnetz (Hausanschlusskasten). Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Unterstützung des Eigenbedarfs.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Wärmeerzeugung / Kälteerzeugung Warmwassererzeugung	Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt mittels Luft-Wärmepumpen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Steuerung erfolgt über ein Raumthermostat. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Badheizkörper installiert.
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung	Versickerung mittels Versickerungsanlagen und Versickerungskonzept am Grundstück in Abstimmung mit der Behörde.

5 ALLGEMEINBEREICH

Briefkastenanlage	Brieffachanlage lt. Planung, (z.B. Renz oder gleichwertig.)
Stellplätze	Jedem Haus ist ein Stellplatz im unmittelbaren Umkreis zugeordnet.
Müllinsel im Außenbereich	Boden: Gußasphalt. Wände: Sichtbeton
Beleuchtung allgemeiner Außenbereich	LED Leuchten (Pollerleuchten, Bodenstrahler, Wandleuchten etc.), Steuerung mittels Taster und Zeitschaltuhr.
Außenbereich	Allgemeine Erschließungswege mit Asphalt, teilweise geriffelt.
Kinderspielplatz	Öffentlich schräg vis-a-vis.
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

8 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend, Widerstandsklasse WK3, entsprechend den Brandschutzanforderungen. Type: Dana Extern, Doppelfalz, oder gleichwertig. Farben lt. Farbkonzept Arch.
Beschlag Hauseingangstüre	Sicherheitsbeschläge und Türspion. Außen mit Knauf, innen mit Drücker. Zylinderschloss integriert in die Schließanlage. Type: Glutz bzw. Glutz Superior ES1; Ausführung Thun 5077 Edelstahl matt oder gleichwertig.
Innentüren	Holzumfassungszarge, Türblatt weiß matt. Type: Dana Strategie oder gleichwertig.
Beschlag Innentüren	Type: Glutz Topaz; Ausführung Thun, Edelstahl matt, oder gleichwertig. Bad und WC-Garnitur.
Fenster und Fenstertüren	Ausführung Kunststoff mit Alu-Verkleidung. Farbe innen weiß, Farbe außen lt. Farbkonzept Architekt. Mind. 3-Scheiben Isolierverglasung, bzw. nach bauphysikalischen und schallschutztechnischen Anforderungen. Fenstertüren werden als Hebe-Schiebetüren ausgeführt. Im EG sind die Beschläge versperrbar. Schalldämmlüfter, in der Wand oder im Fenster, lt. bauphysikalischer Erfordernis.
Sonnenschutz	Im EG: elektrisch bedienbarer Außenrollläden mit Aushebesperrriegel. In den OG: elektrisch bedienbare Außenraffstores.

Parkettboden Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; Abstellraum bzw. gemäß Verkaufsplan	Parkett. Übertrittschienen wo technisch erforderlich. Type: Scheucher-Parkett Eiche, Multiflor 1800, oder gleichwertig. Echtholz Dielenparkett Sockelleisten: Schweizerleiste passend zu Parkett.
Fliesenboden Vorraum, Bad, WC, Abstellraum wenn mit WM Anschluß; bzw. gemäß Verkaufsplan	Feinsteinzeug Type: Florim Florgres Industrial, Farbe lt. Architekt, Format 60 x 30 cm, oder gleichwertig. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Der gesamte Boden der Bäder und WCs sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden, unterhalb der Fliesen, mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Feinsteinzeug Type: Florim Florgres Industrial, Farbe lt. Architekt, Format 60 x 30 cm, oder gleichwertig. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Bad: Fliesenhöhe raumhoch. Verfliesen werden nur jene Wände an denen sich Einrichtungsgegenstände (Waschtisch, Dusche oder Badewanne) befinden. Die restlichen Wandflächen werden mit einem Latexanstrich ausgeführt. WC: Fliesenhöhe bis 120 cm über Fußboden, alle Wände
Wände und Decken	Innendispersion weiß gemalt.
Liftanlagen	Die geplante Liftanlage in Haus 8 ermöglicht einen barrierefreien Zugang der oberen Etagen.

9 AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	Kunststeinplatten im Splittbett Friedl Classic Farbe n.W.Arch	
Geländer	Farbe und Ausführung lt. Architekt.	
Entwässerung	Über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole verzinkt).	
Wasseranschluss	1	frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn bei der Freifläche. Kemper Frosti Plus, chrom, oder gleichwertig.
Elektroinstallationen	1	Ausschalter für Beleuchtung mit Kontrolllicht (rauminnenseitig)
	1-2	Wandleuchte, LEDs C4 Nemesis, Farbe lt. Architekt, oder gleichwertig.

	1-2	Feuchtraumschukosteckdose
Eigengarten	Rollrasen bzw. besämt. Abgrenzung mittels Maschendrahtzaun, Farbe grau, ca. 1,0 m hoch, Gartentür mit Drücker, sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel.	

10 SANITÄRAUSSTATTUNG

Anschlüsse Küche	Warm- und Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche. Anschlüsse aus der Wand, im Ausnahmefall Aufputz.
Waschbecken	Type: Villeroy & Boch NEWO, weiß alpin, Abmessungen 60 x 46 cm, oder gleichwertig.
Waschbeckenarmatur	Type: Hansgrohe Logis, Farbe chrom, Einhebel-Waschtischmischer, oder gleichwertig.
Badewanne	Type: Ideal Standard, Farbe weiß, Kunststoff, Mittelauslass, Abmessungen 180 x 80 cm, oder gleichwertig.
Badewannenarmatur	Type: Hansgrohe Logis, Einhebel-Wannenmischer + Brausegarnitur Hansgrohe Crometta, mit Brausestange, Farbe chrom, oder gleichwertig.
Dusche	Duschtasse Kaldewei Cayonoplan extraflach und bodeneben, Farbe weiß, oder gleichwertig.
Duscharmatur	Type: HSK Duschpaneel, oder gleichwertig.
Duschtrennwand	Type: Duscholux Viva, Eckeinstieg mit Schiebetür, oder gleichwertig
Elektrischer Badheizkörper	Type: Vogel & Noot DELLA eLINE, Sprossenheizkörper, Farbe weiß, oder gleichwertig.
WC	Tiefspül-Hänge-WC Type: Villeroy & Boch NEWO, weiß, mit Spülrandlos , oder gleichwertig.
WC-Drückerplatte	Type: Geberit Sigma 30, Farbe weiß, oder gleichwertig.
Handwaschbecken im WC	Type: Villeroy & Boch NEWO, weiß alpin, oder gleichwertig.
Handwaschbeckenarmatur im WC	Type: Hansgrohe Logis, Einhebel-Waschtischmischer, Farbe chrom, oder gleichwertig.
Waschmaschine	1 Anschluss pro Wohnung im Badezimmer oder Abstellraum.
Trockner	1 Anschluss pro Wohnung im Badezimmer oder Abstellraum.

11 LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

Lüftung, Bad, WC und Abstellraum (wenn WM-Anschluss vorhanden)	<p>Lüftung WC: mittels UP Lüfter, Dauerlauf und separat steuerbar über Schalter mit Kontrolllicht, mit Nachlaufrelais.</p> <p>Lüftung Badezimmer: mittels UP Lüfter, Hygrostat und separat steuerbar über Schalter mit Kontrolllicht, mit Nachlaufrelais.</p> <p>Type: Wernig Silent ECO U 60, weiß, oder gleichwertig.</p> <p>Abstellraum: UP Lüfter nur, wenn Waschmaschine und Trockner im Raum vorgesehen sind. Hygrostat und separat steuerbar über Schalter mit Kontrolllicht, mit Nachlaufrelais.</p> <p>Type: Wernig EBK ECO, weiß, oder gleichwertig.</p>
--	--

12 KLIMAAUSSTATTUNG

Klimaanlage/Kühlung	Vorbereitung für eine Klimaanlage bei allen Wohneinheiten (Leitungen, Einreichung, ohne Endgeräte). Die Häuser können auf Sonderwunsch mit einer Klimaanlage ausgestattet werden.
Kühlung über Fußboden	Eine Temperierung kann im Sommer über die Fußbodenheizung erfolgen.

13 ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung	Jede Wohnung ist mit einem Wohnungselektroverteiler und einem Wohnungszähler ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Berker Q3, Farbe weiß, oder gleichwertig.
Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt eine Gegensprechanlage (nur Audio) von Fermax, Produkt Skyline oder gleichwertig, zur Ausführung. Farbe: weiß. Auf Sonderwunsch kann auf eine Videosprechstelle aufgerüstet werden.
Medienversorgung	Über A1, Verkabelung im Wohnbereich, Leerverrohrung in den Zimmern. Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Internet, Telefon und TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers, geringfügige Änderungen sind möglich. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, SAT, TV o.a. sind vom Käufer bzw. Nutzer zu leisten.

Vor Hauseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1-3 nach Bedarf	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1-2 nach Bedarf	Deckenauslass
	2	Schukosteckdose Einzel

	1	Schukosteckdosen Doppel
	1	Innenstelle Gegensprechanlage
	1	Einzelrauchmelder
	1	Unterputz-Elektroverteiler
	1	Unterputz-IT-Verteiler
	1	Anschluss für FBH-Verteiler
Gang	1-3 nach Bedarf	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1-2 nach Bedarf	Deckenauslass
	2	Schukosteckdosen Einzel
	1	Einzelrauchmelder
Wohnküche (Bereich Wohnen und Essen)	2	Lichtschalter
	2 bei Bedarf	Kreuzschalter
	1-2 bei Bedarf	Deckenauslass
	1	Raumthermostat für Fußbodenheizung
	2	Schukosteckdose Einzel bei Lichtschalter
	2	Schukosteckdosen Doppel bei Leerdosen
	1	Schukosteckdose Dreier bei Medien-/Leerdosen
	1	Mediensteckdose (A1) verkabelt
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckelt)
	Lt. Projektunterlagen	Leerverrohrung Hubpodest
	1	Einzelrauchmelder
	1 bzw. lt. Fensteranzahl	Schalter für Sonnenschutz
Wohnküche (Bereich Küche)	1-2 nach Bedarf	Lichtschalter
	1 nach Bedarf	Kreuzschalter
	1	Lichtschalter Spüle
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass Spüle (Dose abgedeckelt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd), bei Kücheninsel Bodenauslass
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank

	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	2	Schukosteckdosen Einzel bei Arbeitsfläche
	2	Schukosteckdosen Doppel bei Arbeitsfläche
	1 bzw. lt. Fensteranzahl	Schalter für Sonnenschutz
Zimmer (Hauptschlafzimmer)	3-4 nach Bedarf	Lichtschalter
	1 – 2 nach Bedarf	Deckenauslass
	2	Schukosteckdosen Einzel bei Lichtschalter
	2	Schukosteckdosen Einzel bei Bett
	1	Schukosteckdosen Einzel
	1	Schukosteckdose Doppel bei Leerdosen
	1	Leerdose für A1 (abgedeckelt)
	1	Leerdose Telefon oder Internet (abgedeckelt)
	1	Einzelrauchmelder
	1 bzw. lt. Fensteranzahl	Schalter für Sonnenschutz
Zimmer	1 – 2 nach Bedarf	Lichtschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdosen Einzel bei Lichtschalter
	2	Schukosteckdosen Einzel
	1	Schukosteckdose Doppel bei Bett
	1	Schukosteckdose Doppel bei Leerdosen
	1	Leerdose für A1 (abgedeckelt)
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckelt)
	1	Einzelrauchmelder
	1 bzw. lt. Fensteranzahl	Schalter für Sonnenschutz
Bad	1	Lichtschalter inkl. Kontrolllicht
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Hygrostat und Lichtschalter mit Kontrolllicht und Nachlaufrelais
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel oder Auslassdose (Schutzbereich) für Trockner
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel oder Auslassdose (Schutzbereich) für Waschmaschine

	1	Lichtauslass Decke / Wand
	1	Lichtauslass Waschbecken (4-polig)
	1	E-Patrone Badheizkörper
	1	Potentialausgleich (DU oder BW)
WC	1	Lichtschafter
	1	Lichtauslass Decke / Wand
	1	UP-Lüfter; Dauerlauf und geschaltet über Lichtschalter mit Kontrollleuchte
Abstellraum	1	Unterputz-Elektroverteiler (falls nicht im Vorraum)
	1	Unterputz-IT-Verteiler (falls nicht im Vorraum)
	1	Lichtschafter
	1	Lichtauslass Decke / Wand
	1	Schukosteckdose Einzel
	2	Schukosteckdose WM / Trockner – wenn WM / Trockner im AR und nicht im Badezimmer, mit Klappdeckel
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Hygrostat und Lichtschalter mit Kontrolllicht und Nachlaufrelais. Wenn WM / Trockner im AR

14 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Bauordnung für Wien), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder ähnliche Materialien zur Ausführung gelangen können und dürfen. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge o.ä. sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Flächenabweichungen innerhalb +/- 3% je Wohnung sind zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Ausführung im Falle technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger für Kaltwasser, Kanal und Strom übernimmt.

Sämtliche Anmeldegebühren und Verbrauchskosten für z.B. Stromzähler, Heizungszähler, Wasserzähler, Telefon- und Internet, etc. sind durch den Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

16 PROJEKT BETEILIGTE

Ein Projekt von	DWK Die Wohnkompanie GmbH 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 / 4. OG
Projektgesellschaft	ELIATOR GmbH & Co KG 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 / 4. OG
Treuhänder	Weinrauch Rechtsanwälte 1010 Wien, Stubenring 16/2
Hausverwaltung	Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH Absberggasse 27, 1100 Wien