

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT: „HEAVENLY AM SCHAFBERG“  
1170 WIEN, HIMMELMUTTERWEG 23-25



## Inhalt

1	LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	2
2	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION.....	3
	AUSSTATTUNG WOHNUNGEN .....	4
2.1	Heizung .....	4
2.2	Empfangseinrichtungen .....	4
2.3	Stromversorgung .....	5
	Elektroinstallationen.....	5
2.4	Sanitärausstattung.....	7
2.5	Bodenbeläge .....	8
2.6	Wände, Decken .....	8
2.7	Türen, Fenster und Fenstertüren.....	8
2.8	Brüstungen, Geländer .....	8
3	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE .....	9
3.1	Anlagen und Systeme .....	9
3.2	Bodenbeläge .....	9
3.3	Wände, Decken .....	9
3.4	Türen, Fenster und Fenstertüren.....	10
3.5	Außenanlagen, Spenglerarbeiten .....	10
4	SONDERWÜNSCHE.....	11
4.1	Sonderwunschabwicklung.....	11
5	ALLGEMEINE HINWEISE .....	11

# 1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die *Himmelmutterweg 23-25 Projektentwicklung GmbH* errichtet auf der Liegenschaft...

Himmelmutterweg 23-25, 1170 Wien  
EZ 314, Kat. Gem. Dornbach, Bauplatz auf Grundstücken 837/1, 838/5

... folgendes Bauvorhaben:

Wohnhaus mit 4 Wohngeschoßen gruppiert in 2 Baukörper und versetzt lt. Hanglage mit insgesamt 13 Wohneinheiten.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt je Baukörper zentral über ein Stiegenhaus samt Aufzug, insgesamt gibt es 2 Stiegehäuser.

Stiege 1 erreicht man direkt von der Gerhard-Fritsch-Gasse, Stiege 2 vom Wilhelm-Stemmer-Weg, beide sind über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt vom Himmelmutterweg.

Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche in Form von Terrasse, Balkon und/oder Garten, sowie einem Kellerabteil.

Die Raumhöhe der Aufenthaltsräume beträgt ca. 2,50m. Die Penthäuser in den DGs haben bis zu 3,00m Raumhöhe. In einigen Vor- und Nebenräumen gibt es abgehängte Decken. Die genauen Raumhöhen sind dem jeweiligen Verkaufsplan zu entnehmen.

Die Garage befindet sich im Untergeschoss mit einem direkten Zugang zu Stiege 1 und Stiege 2. Die Einfahrt ist über den Himmelmutterweg situiert.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Parteienkeller, Haustechnikräume, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Der Müllraum befindet sich neben dem Hauszugang Stiege 1 zur Gerhard-Fritsch-Gasse.

## 2 BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

Fundament	
Stahlbetonfundamentplatte	

Mauerwerk	
Außenwandkonstruktion unter Niveau	Stahlbeton- bzw. Bohrpfahlwände mit Wärmedämmung im Wohnungsbereich
Außenwandkonstruktion über Niveau	Stahlbetonwände mit Wärmedämmung WDVS (EPS), fein verputzt
Zwischenwände zu Stiegenhaus	Stahlbetonwände, wohnungsseitig gespachtelt, stiegenhausseitig mit Vorsatzschale gedämmt
Zwischenwände innerhalb der Wohnung	Gipskartonwände einfach beplankt
Wohnungstrennwände zw. Wohneinheiten	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale
Parteienkeller	Lamellentrennwände o. glw.

Decken	
Kellerdecke	Gedämmte Stahlbetondecke mit Schüttung, Trittschalldämmung und Heizestrich
Geschossdecken	Stahlbetondecke mit Schüttung, Trittschalldämmung und Heizestrich
Wohnungsintern	Deckenuntersicht Stahlbetondecke gespachtelt / teilweise abgehängte Decke

Dach	
Flachdach	Bekiestes einschaliges nicht belüftetes Flachdach (Warmdach), Stahlbetonplatte lt. statischen und bauphysikalischen Erfordernissen

Balkone, Terrassen	
Obergeschoße	Stahlbeton thermisch getrennt mit Isokorb; Bodenbelag: Feinsteinzeugplatten; Nurglasgeländer bzw. Flachstahlgeländer

## AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 2.1 Heizung

Heizung / Kühlung	
System	<p>Die Energie für die Raumheizung, Kühlung und Warmwasser erfolgt über Erdwärmesonden mittels Erdwärmepumpen (Tiefenbohrungen) über eine Wärmeerzeugungsanlage im Kellergeschoß.</p> <p>Die Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung in den Wohnungen (Zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern)</p> <p>Die Kühlung erfolgt mit Kühlgeräte in jedem Aufenthaltsraum über der Zugangstüre.</p> <p>In den Dachgeschosswohnungen TOP 1.7 &amp; TOP 2.6 befinden sich zusätzlich bei den großflächigen Terrassentüren Heiz- und Kühlkonvektoren.</p>
Steuerung	Die Regelung erfolgt mittels Temperaturfühlern in den einzelnen Aufenthaltsräumen und kann über das zentrale Smart Home System (Via App) gesteuert werden.
Verbrauchszählung	Jede Wohnung erhält einen Mengenzähler in der Wohnungsstation.

### 2.2 Empfangseinrichtungen

Empfangseinrichtungen	
Kabel-TV Empfangseinrichtungen	Für die durch den Nutzer beim TV- Provider auf eigene Kosten zu bestellende Nutzung von kabelgebundenen TV- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Die Herstellung der TV- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider. (A1)
Kabelgebundene IT - Dienste	Für die durch den Nutzer beim IT- Provider auf eigene Kosten zu bestellende Nutzung von kabelgebundenen IT- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Die Herstellung der IT- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider. (A1)

## 2.3 Stromversorgung

Empfangseinrichtungen	
Systeme	Die Stromversorgung erfolgt primär aus dem öffentlichen Stromnetz der Stadt Wien; Am Dach ist eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromgewinnung situiert. Der über dieses System gewonnene Strom wird für den Strombedarf der Allgmeinflächen, sowie für die Wärmepumpe herangezogen.

## Elektroinstallationen

Steuerung via Smart Home System „LOXONE“ mittels APP und Wandtastern.

Nachstehende Ausstattung ist als Standardausstattung zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl der Wand- und Deckenauslässe wird an die Größe der Räume angepasst und ist dem Elektroplan zu entnehmen.

Die jeweiligen Raumbezeichnungen ergeben sich aus den Wohnungsplänen und treffen nur zu soweit wie vorhanden

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum	Lt. Plan	Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tasterschaltung oder Deckeneinbauspotts wenn abgehängte Decke vorhanden
	1	Doppelschukosteckdose
	1	Video Gegensprechanlage, Türklingel
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis
	1	UP-Reihenverteiler (Stark- und Schwachstrom). Es kann in einem anderen Raum platziert sein, lt. Plan
Küche	1	Wandauslass direkt
	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	3	Doppelschukosteckdosen Arbeitsplatzhöhe
	1	Schukosteckdose für Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose E-Herd
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	1	Schukosteckdose für Mikrowelle
Wohnraum	2	Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	2	Doppelschukosteckdosen
	2	Einfachschrubkostecldosen
	1	Anschlussdose für SAT-TV
	1	Anschlussdose für Telekom
	1	Anschlussdose für Telekabel
	1	Reinigungsschukosteckdose
	1	Leerdose IT
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis

Tabellenfortsetzung auf nächster Seite.

Bereich	Anzahl	Detail
Zimmer	1	Deckenauslass mit Wechselschalter
	2-3 Lt. Plan	Doppelschukosteckdosen
	0-2 Lt. Plan	Einfachschukosteckdosen
	1	Reinigungsschukosteckdose
	2	Leerdose IT
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis
Bad	1	Deckenauslass mit Ausschalter oder Deckeneinbauspot wenn abgehängte Decke vorhanden
	1	Wandauslass je Waschbecken direkt
	1	FR-Doppel-Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner- falls nicht in AR
	1	Erdungsanschluss für Badewanne
	1	Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel neben jedem Waschtisch (bei Doppelwaschbecken: 2 Doppelschukosteckdosen)
	1	Fixanschluss für den Handtuchheizkörper
	1	Lüfteranschluss (Schaltung über Hygrostat)
WC	1	Wandauslass mit Ausschalter
	1	Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Schukosteckdose
	1	Wandauslass mit Ausschalter
Hauswirtschaftsraum	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	1	Doppelschukosteckdosen
	1	HWR oder AR FR-Doppel-Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner
	1	Anschlussdose für Telekom
Garderobe	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	1	Reinigungsschukosteckdose
Terrasse	Lt. Plan	Wandleuchte mit innen liegendem Ausschalter; wenn vorhanden im Vordachbereich integrierte Einbauspot,
	Lt. Plan	FR-Schukosteckdose
Balkon	Lt. Plan	Wandleuchte mit innen liegendem Ausschalter
	Lt. Plan	FR-Schukosteckdose
KFZ - Abstellplatz		Optional auf Sonderwunschbasis 230 Volt Steckdose; nachträglicher Einbau möglich
Parteienkeller Top	1	Steckdose 230 Volt

## 2.4 Sanitärausstattung

Die genaue Lage und Anzahl der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bereich	Elemente	Detail
Bad / Dusch-WC / AR	Bad – Waschtisch	Laufen o. glw., weiß, Standardmaß 60 x 48 cm, bei Doppelwaschbecken 120 x 42 cm, individuelle Abweichungen je nach Situation möglich; Siphon Chrom, Einhebel-Waschtischmischer Chrom
	Badewanne	Laufen o. glw., weiß, Standardmaß 80 x 180 cm; individuelle Abweichungen je nach Situation möglich. Standardmäßig Mischer mit Wanneneinlauf Chrom, mit Handbrause; individuelle Abweichungen je nach Situation möglich.
	Dusche	Bodeneben verflies mit Duschrinne; Mischer mit Brausetset Chrom
	Duschtrennwand	Klarglas, Abmessungen laut Plan
	Lüftung Bad / WC / AR	Mechanische Lüftung: Ventilator; Bäder und Abstellräume mit Waschmaschine: mit Hygrostat; WC's – einstufig über Lichtschalter mit Nachlaufrelais
	WC	Laufen o. glw. wandhängend inkl. passendem Toilettensitz; Drückertaste weiß
	WC- Handwaschbecken	Laufen Pro o. glw.; Weiß Keramik, Standardmaß 28 x 48cm, individuelle Abweichungen je nach Situation möglich; Einhebel-Waschtischmischer Chrom
	Handtuch- heizkörper	Mit E-Patrone, weiß
	Armaturen Waschtisch- und Handwaschbecken	Laufen o. glw.
	Armaturen Dusch- und Badewannen	Laufen o. glw.
Waschmaschinen- anschluss (alternativ im Abstellraum)	Einbausiphon und Einlaufventil	
Küche / Kochnische	Anschlüsse	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler
Wohnbereich	Klimaanlage	Alle Wohnungen werden mit Kühlgeräte in allen Aufenthaltsräumen ausgeführt.
Außenanlagen	Kemperventile	Jede Wohnung verfügt über einen frostsicheren Wasseranschluss

## 2.5 Bodenbeläge

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, Wohnzimmer, Zimmer	Dielenparkett Landhausdielen für Fußbodenheizung geeignet
Badezimmer, WC, AR	Großformatiges Feinsteinzeug 45 x 90 cm, Abschlüsse und Eckausbildungen mit Niro-Schienen (Schlüterschiene)
Terrassen, Balkone	Feinsteinzeug für Außenbereich im Kiesbett bzw. Stelzlager, rutschhemmend

## 2.6 Wände, Decken

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Zimmer	Weiß gemalt
Badezimmer, WC	Großformatiges Feinsteinzeug 45 x 90 cm; Fliesen im Bad auf Höhe Türzargenoberkante, im WC bis 1,35 m; darüber weiß gemalt auf Dispersionsbasis

## 2.7 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	Türblätter: Röhrenspantüren weiß; stumpf eingeschlagen Zarge: weiß; Beschläge: Edelstahl gebürstet mit verdeckten Bänder
Wohnungseingangstür	Türblätter: Einbruchhemmende (WK3) Brandschutztüre, Türblatt weiß, Zarge: weiß
Fenster, Fenstertüren	Holzalufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Dreh-Kippbeschlag bzw. Schiebetür bzw. Fixverglasung lt. Plan und nach Anforderungen Bauphysik, innen weiß, außen anthrazit lt. Fassadenkonzept, Abmessungen lt. Plan
Sonnenschutz	Alle Aufenthaltsräume werden (nach bauphysikalischen Erfordernissen) mit einer elektronisch steuerbaren Außenbeschattung ausgeführt .

## 2.8 Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Balkone, Terrassen	Nurglasgeländer bzw. Flachstahlgeländer
Dachterrassen, Stiege	Flachstahlgeländer

## 3 AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### 3.1 Anlagen und Systeme

Bereich	Detail
Aufzug	Barrierefreier Aufzug über alle Geschosse
Schließanlage	Mechanisches Schließsystem für Haustor, Wohnung, Parteienkeller und Postkasten; 5 Schlüssel
Nebenräume	Kinderwagen- Fahrradabstellraum und Müllraum

### 3.2 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Stiegenhäuser	Feinsteinzeug
Garage und Rampe	STB-Platte beschichtet; Markierung der PKW-Stellplätze
Parteienkeller, Kinderwagenraum, Fahrradraum, Haustechnikräume	Estrich beschichtet

### 3.3 Wände, Decken

Bereich	Detail
Stiegenhäuser	Weiß gemalt
Garage	Bereichsweise weiß gemalt
Kellerdeckendämmung	Naturbelassen

### 3.4 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Zugang straßen- und gartenseitig	Glas-Alu Portal
Türen im Allgemeinbereich (Gang, Stiegenhäuser)	Stahltüren teilweise mit Glasfüllung, nach Erfordernis selbstschließend und brandbeständig
Fenster, Fenstertüren, Fixverglasungen	Alu-Fenster lt. bauphysikalischen Erfordernissen und lt. Plan, innen weiß und außen Anthrazit;

### 3.5 Außenanlagen, Spenglerarbeiten

Befestigte Fläche	
Zugang/Zufahrt	Beton-Pflastersteine
Garagenrampe	Rasengittersteine
Ebenerdige Terrassen und Gärten	Feinsteinzeug bzw. Begrünung auf Humus oder Substrat; Stromanschluss und frostsicherer Wasseranschluss
Spenglerarbeiten	Hochzüge, Anschlüsse an Entlüftungen oder Attikaverblechungen usw. werden aus beschichtetem Aluminiumblech, Zinkblech oder verzinktem Stahlblech gefertigt

## 4 SONDERWÜNSCHE

### 4.1 Sonderwunschabwicklung

Sonderwünsche sind gesondert vom Bauträgervertrag in Auftrag zu geben. Alle Sonderwünsche sind mit dem zuständigen Vertreter des Bauträgers abzustimmen. Die Ausführung darf erst nach schriftlicher Freigabe erfolgen.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

## 5 ALLGEMEINE HINWEISE

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenauflagen, oder auf Grund technischer Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen.

Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maß genau dargestellt und definieren nur die Lage.

Verwertungsgesellschaft *Himmelmutterweg 23-25 Projektentwicklung GmbH*, Parkring 12/2/49a, 1010 Wien  
Druck- und Satzfehler vorbehalten.