



# Bau- und Ausstattungs- beschreibung



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufleben.

In der Auhofstraße 210 im 13. Wiener Gemeindebezirk entstehen 24 moderne Wohnungen, zum allergrößten Teil mit Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen und Eigengärten. Das bestehende Bestandsobjekt (Vorderer Trakt) wird saniert und aufgestockt. Zusätzlich entsteht ein Hoftrakt im Garten der Liegenschaft samt Kinderspielplatz. Ebenso wird eine Tiefgarage mit zehn Stellplätzen errichtet. Im Vorderen Trakt entstehen zehn Wohnungen, im Hoftrakt 14 Wohnungen.

Der Keller im Bestandsobjekt entspricht jenem in einem typischen Gründerzeithaus in Wien um die Jahrhundertwende. Vom Einbau von Kellerabteilen wurde somit abgesehen.

Kurzfristige Änderungen im Zuge der Fertigstellung sind ausdrücklich vorbehalten.

(Änderungen und Ergänzungen möglich, Stand: 15-02-2024 – Version 06)





Ein Standort zum  
aufleben.



# 1. Allgemeines

**Erschließung:**

Die Erschließung der Liegenschaft und die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgen über die Auhofstraße 210.

**Energieversorgung:**

Energie- und Medienversorgung (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) erfolgen über die öffentlichen Versorgungsträger.

**Entsorgung:**

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Mischwasserkanalsystem oder Versickerung auf Eigengrund.

# 2. Gebäudetechnik

**Konstruktion:**

Die Wohnungen werden entsprechend dem Plan-Letzstand errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauwerksteile erfolgen entsprechend den statischen Angaben sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall- und Brandschutz. Der Dachgeschossausbau im Vorderen Trakt erfolgt in Leichtbauweise: Stahlrahmen und Holzkonstruktion laut Statik. Die Außenwände im Hoftrakt bestehen aus Ziegel oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz. Die Wohnungstrennwände werden den Schallschutzanforderungen entsprechend errichtet, die (nicht tragenden) Zwischenwände in Trockenbauweise.

**Fundamente:**

Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben.

**Fassade:**

Fassade mit Vollwärmeschutz und Fassadenoberputz.

**Garage:**

In der Tiefgarage im Hoftrakt befinden sich 10 PKW-Stellplätze. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über das Einfahrtstor in der Auhofstraße 210. Je Stellplatz wird ein Handsender zum Öffnen des Garagentores (Einfahrtstor) zur Verfügung gestellt. Jeder Stellplatz wird vom E-Verteilerraum mit einer eigenen Zuleitung (Aufputz) in der Kabeltrasse (nicht an den Stromkreis angeschlossen) für eine Anschlussleitung von 3,3KW/230V ausgelegt.





## 3. Haustechnik

### Heizung:

Die beiden Gebäude werden jeweils mit einer eigenen Wärmepumpe beheizt. Die Aufstellung der Außen-einheit erfolgt im Allgemeinbereich unter Einhaltung der erforderlichen Schallschutz-Vorschriften.

Warmwasserbereitung: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Wärmetauscher in der Wohnungsstation. Die Abrechnung erfolgt über Sub-Wasserzähler, welche sich in jeder Wohnung be-finden.

### Fußbodenheizung:

Pro Wohnung ist ein Fußbodenheizkreisverteiler vorgesehen, von dem jeder Wohnraum am Verteiler ein-zeln regelbar ist. 1 Stück Raumthermostat pro Wohneinheit, Marke Thermograf.

### Klima:

Ausschließlich die DG-Wohnungen (BT 1: Top 9 und 10 und BT2: Top 13 und 14) werden mit Klima-Split-Geräten von Daikin ausgestattet.

### Sonnenschutz:

Ein Großteil der Fenster und Terrassentürelemente in den Wohn- und Schlafräumen des Hoftrakts erhält elektrische Raffstores, bedienbar mit Wandschalter im Bereich der Öffnung. Die Wohnungen im Vorde-ren Trakt sind teilweise mit elektrisch bedienbaren Rollos mit Wandschalter ausgestattet.

Aufzugsanlage: Personen-Aufzug in beiden Häusern mit Notruf und Überwachungssystem, behinderten-gerecht; vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoß. Brandfallsteuerung gem. ÖN EN81-73, Hersteller Fa. Schindler.

### BRE:

Brandrauchentlüftung  $>1\text{m}^2$ , vom EG und DG aus zu öffnen und angesteuert über ein vom öffentlichen Stromnetz unabhängiges rauchempfindliches Element an der Decke des Stiegenhauses.





## 4. Elektrotechnik

### Allgemein:

Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation, wobei in jedem Raum mindestens ein Auslass in der Decke vorgesehen ist. Sämtliche Leitungen werden unter Putz geführt (ausgenommen im Keller). Die Einleitung des Internetanschlusses A1-Telekom endet im Medienverteiler. Vom Medienverteiler sind die Leerrohre sternförmig zu den vorgesehenen Internetdosen (jeweils Wohn-/Schlafbereich) geführt. Es ist keine Verkabelung ausgeführt.

Die Einleitung des Internetanschlusses Magenta endet im Wohn-/Essbereich. Die SAT-Verkabelung ist im Wohn-/Essbereich sowie in den Schlaf- und Kinderzimmern vorhanden.

Leitprodukt Steckdosen und Wandschalter in den Wohnungen ist Siemens Delta. Leitprodukt Aufputz Schalter und Steckdosen im Keller und in der Tiefgarage ist Legrand.

### Wohn/Schlafbereich:

- Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung
- Putzsteckdose
- Schukosteckdosen (teilweise als Doppelsteckdosen)
- 1 Antennensteckdose für SAT-Anlage (mit Antennenverkabelung)
- Magenta Steckdose für Internet oder TV-Funktion
- 1 Leerdose Internetkommunikation
- 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore / Rollo (teilweise)
- 1 Schalter für Licht Terrasse/Balkon Rauchwarnmelder laut OIB-Richtlinie

### Kinder/Schlafbereich:

- Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung
- Putzsteckdose
- Schukosteckdosen (teilweise als Doppelsteckdosen)
- 1 Antennensteckdose für SAT-Anlage (mit Antennenverkabelung)
- 1 Leerdose Internetkommunikation
- 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore / Rollo (teilweise)
- Rauchwarnmelder laut OIB-Richtlinie

### Wohnküche:

- Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- E-Herdanschluss mit Kabelüberstand ca. 2 m
- Doppelschukosteckdosen über der Arbeitsplatte
- Geschirrspülersteckdose
- Kühlschranksteckdose
- direkter Wandauslass über Spüle inkl. eigener Schalter im Bereich Arbeitsplatte Steckdose für Umluftdunstabzugshaube
- 1 Schalter für elektrische Bedienung Raffstore / Rollo (teilweise)
- Rauchwarnmelder (nicht im Bereich der Kochgelegenheit) laut OIB-Richtlinie



## 4. Elektrotechnik

### **Bad:**

- Deckenauslass über Ausschalter (vom Vorraum bedienbar)
- Wandauslass direkt beim Waschtisch (Dauerstrom mit dem Deckenlicht) Waschmaschinen und Wäschetrockneranschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel), falls im Bad planlich vorgesehen
- Ventilator über Kontroll-Ausschalter und mit Feuchtesensor
- Schukosteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
- Auslass für Badheizkörper mit direktem Anschluss an den Stromkreis

### **Abstellraum:**

- Wand- oder Deckenauslass
- Waschmaschinen und Wäschetrockneranschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel), falls planlich vorgesehen

### **WC:**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais für Ventilator über Licht geschaltet

### **Terrasse, Balkon:**

- Wandauslass mit Ausschalter innen
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel, IP44
- SAT-Anlage: Es wird eine zentrale digitale SAT-Anlage (ASTRA) mit Anschlüssen zu sämtlichen Wohnungen hergestellt. Je eine Anschlussdose im Wohnbereich und in den Schlafräumen fertig verkabelt, exkl. Geräte (zb. TV, Receiver etc.).

### **Gegensprechanlage:**

Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage ohne Videofunktion, Fabrikat TCS.

### **Blitzschutz:**

Die Häuser werden mit einer Blitzschutz- und Erdungsanlage ausgestattet.

### **Allgemein:**

Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation, wobei in jedem Raum mindestens ein Auslass in der Decke vorgesehen ist. Sämtliche Leitungen werden unter Putz geführt (ausgenommen im Keller).

Die Einleitung des Internetanschlusses A1-Telekom endet im Medienverteiler. Vom Medienverteiler sind die Leerrohre sternförmig zu den vorgesehenen Internetdosen (jeweils Wohn-/Schlafbereich) geführt. Es ist keine Verkabelung ausgeführt.

# Eintreten, ankommen aufleben.



## 5. Sanitärausstattung

### Allgemein:

Waschmaschinen und Trockner Anschluss in Abstellraum oder Bad, Stromauslass für eine Spiegelleuchte.

### Dusche:

Klarglas-Duschkabinen mit Drehtüre oder Eckeinstieg, verflies mit Feinsteinzeug und Bodenablauf mittig.

### Toiletten:

Wand WC, Tiefspüler, mit Unterputzpülkasten; Betätigungsplatte Geberit mit 2-Mengen-Spülung, Marke Concept 100 (Vitra Bad); Handwaschbecken weiß, Marke Concept 100 (Vitra Bad) mit Grohe EH-WT Mischer.

### Waschtisch:

Concept 100 Style Waschtisch unterbaufähig, Hahnloch mittig.

### Lüftung:

Unterputz Einzelventilatoren in den Bädern (mit integriertem Feuchtesensor) und WCs, Marke Limodor (mit Nachlaufrelais). Zwischen Abstellraum und WC wird (sofern planlich vorgesehen) in die Trockenbauwand ein Lüftungsgitter im oberen Bereich eingebaut.

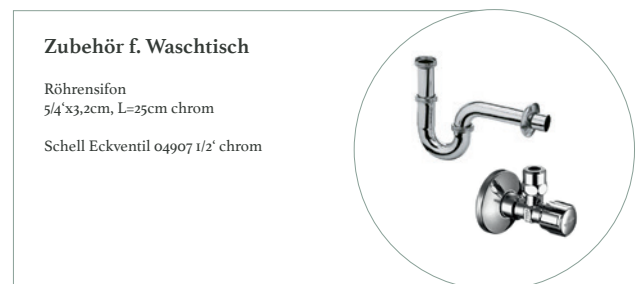
### Abstellraum:

Waschmaschinenanschluss, wenn planlich vorgesehen.

Handtuchheizkörper: Großteils elektrische Badheizkörper (Sprossen), Marke Concept.

### Küche:

Vorbereitung der Installationen.





# 5. Sanitärausstattung



## Armatur

Grohe EH-WT-Mischer Eurosmart  
M-Size, chrom

## Duschanlage

Kessel Duschgully  
Aufsatzstück mit Schlitzrost

*Achtung! --> Der gesamte Duschplatz  
muss bauseitig am Boden und an den  
Wänden abgedichtet werden!*



## Zubehör f. Waschtisch

HL Waschtisch-Möbel-Sifon HL137/30  
PP, Raumsparverbinder, ablängbare  
Rohrteilen mit Anschlussgewinde  
5/4", Reinigungseinsatz, Abgangsbo-  
gen drehbar, Rosette DN32 5/4" weiß

Schell Eckventil 04907 1/2" chrom

## Aufputzmischer f. Dusche

Aufputzmischer f. Dusche

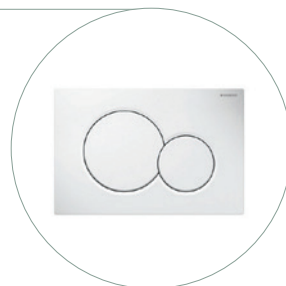


## Handbrause f. Dusche

Concept 100 Brausestangen-Set  
70cm mit Schlauch 160cm, Hand-  
brause 3-strahlig

## WC-Drückerplatte

Geberit Sigma01 Betätigungsplatte für  
2-Mengen Spülung Betätigung von  
vorne Kunststoff weiß



## WC-Anlage

Concept 100 (Vitra Bad) Wand-WC  
7270 tief 39,5x55cm weiß

Concept 100 WC-Sitz mit Edelstahl-  
befestigung fast-fix antibakteriell,  
weiß zur Befestigung von unten

## WC-Montage

Trockenbau „Ausschubmodul“ für  
Wohnungsstation, WC und Lüfter  
mit integriertem WC-Modul uni-  
versal



## Küchenspüle

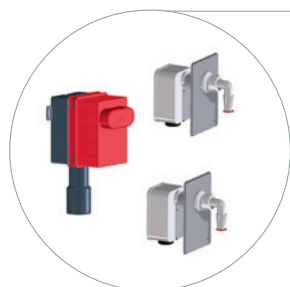
Schell Kombi-Eckventil Comfort  
Griff-Fettoberteil + RV 1/2" ` `

(nur Anschlüsse, Küchenspüle  
bauseits)

## Gartenventil

Kemper Frosti plus Außenarmatur  
frostsicher DN15 1/2"

*Info:  
Nur bei Gartenwohnungen*



## Waschmaschine

HL Rohbauset Waschgeräte-UP-Sifon  
HL4000.0

HL Komplettiererset Einzelanschluss  
zu Waschgeräte-UP-Siphon  
HL4000.0

Schell Geräteventil 1/2"chrom mit RV  
u. Rohrbelüfter DIN-DVGW

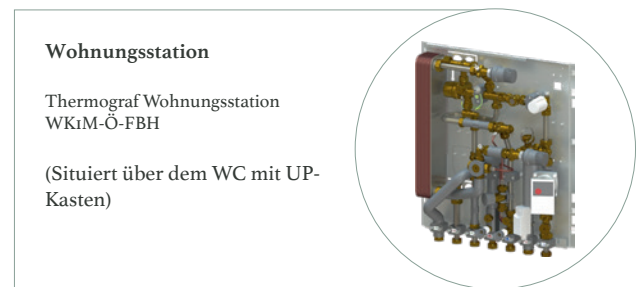
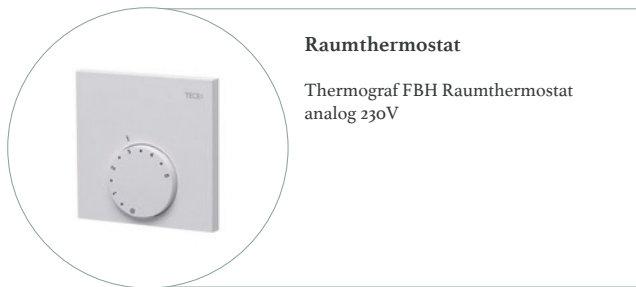
## Aufputzmischer f. Dusche

Aufputzmischer f. Dusche





## 5. Sanitärausstattung



## 6. Türen. Fenster. Portale

### **Eingangstor Bestand:**

Sanierung des bestehenden Eingangstors als automatisches Doppelflügel-Einfahrtstor.

### **Hauseingangstüre Neubau:**

Alu-Glas Rohrrahmentüre, einflügelig mit Glasfüllung. Gehflügel mit automatischem Türöffner. Öffnung mittels Schlüssel gemäß Schließsystem. Elektrischer Türöffner für Gegensprechanlage. Schloss und gesamtes Türsystem gemeinsam zertifiziert gem. EN179. Außen Stangengriff, Drückergarnitur innen, beides Edelstahl; Türschließer Edelstahl.

### **Wohnungseingangstüren:**

Vollbautüre gefälzt Klimakategorie c (III), einbruchshemmend laut ÖNORM B 5338, Widerstandsklasse 2, Oberfläche weiß, Fabrikat DANA. Zylinderschlosskasten mit Wechsel, Türspion inkl. Namensschild und Top Nummer.

### **Innentüren:**

Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern, gefälzt, beidseitig weiß lackiert, Fabrikat DANA. WC-Türen mit WC-Schloss.

### **Fenster (Zubau/Neubau):** Kunststoff-Alufenster, Fabrikat:

Actual, mit 3 Scheiben Wä

rmeschutzverglasung. Zu den Terrassen, Balkonen und Gärten Fenster mit Fixteil und Türe. Fenster mit Dreh-Kipp-Flügeln und Drehflügeln. Teilweise Fixteile im Parapetbereich;

### **Fenster (Bestand):**

Stadlauer Holzkastenfenster, Modell Ringstraße 2, mit Griff Alt Wien Messing.

### **Dachflächenfenster:**

Kunststoff-Aluschwing- bzw. Klapp-Fenster (bei Nutzung als Rettungsfenster), Fabrikat: Velux Schwingfenster. Bedienung elektrisch, außenliegende Markisette elektrisch.



## 7. Bodenbeläge

### **Allgemeinbereiche/Stiegenhaus:**

Antica Ceramica Rubiera Fliesen 61 x 61 cm, Revolution Grigio. Sockelleisten 10 cm.

### **Müllraum:**

Estrich mit Epoxidharz Beschichtung samt Hochzug.

### **Kinderwagenraum:**

Estrich mit Epoxidharz Beschichtung samt Hochzug im Bestand, Anstrich/Versiegelung im Neubau.

### **Garage:**

Gussasphalt

### **Liftgrube:**

Öldichte Betonversiegelung

### **Haustechnikbereiche:**

Grauer Anstrich mit geringer Belastung und Versiegelung; 10 cm Hochzug im Sockelbereich.

### **Parkett:**

Boen Parkett Schiffboden Eiche classic Mattlack, versiegelt und verklebt mit Sesselleiste, 4 cm hoch.

### **Bäder/WC/AR:**

Antica Ceramica Rubiera Fliesen 61 x 61 cm, Revolution Grigio.

### **Terrassen (EG):**

Castelvetro Fusion Piombo Fliesen 60 x 60 cm, lose in Splittbeton verlegt, Rigole bei den bodentiefen Fensterelementen.

### **Balkone/Loggien:**

Castelvetro Fusion Piombo Fliesen 60 x 60 cm, auf Stelzlager verlegt, Rigole bei den bodentiefen Fensterelementen.

## 8. Wand- und Deckenoberflächen

### **Allgemein:**

Wohnräume, AR: Wand- und Deckenoberflächen einfarbig weiß, mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Innendispersion gemalt.

### **Bäder und WC:**

Antica Ceramica Rubiera Fliesen 61 x 61 cm, Revolution Grigio. Bäder bis Türstockoberkante bzw. raumhoch, WCs bis 120cm verflies. Nassabriebklasse 2.

### **Stiegenhaus und Gangbereiche:**

Volldispersionsanstrich, weiß.

### **Müllraum/Kinderwagenraum:**

Volldispersionsanstrich, weiß.

### **Rammschutz:**

Rammschutz im Müllraum, bestehend aus 2 Lärchenholzlatten, ca. 20x2 cm, umlaufend an den Wänden.

## 9. Aussenanlagen

### **Kinderspielplatz:**

Schaukel und Sitzbank mit Tisch.

### **Begrünte Flächen:**

Oberfläche Humus mit Rasen.

### **Beleuchtung:**

Beleuchtung der Außenanlagen inkl. Gehwege mit entsprechenden Beleuchtungsstärken lt. ÖNORM O 1050; Schaltung zentral mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.



# 10. Sonstiges

**Beleuchtung:**

Beleuchtung in den Allgemeinbereichen über Bewegungsmelder. Das Treppenhaus wird gemäß Vorschrift zusätzlich auch mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ausgestattet.

**Schließsystem:**

Zentralsperranlage für Eingangstor, Hauseingangstüre, Wohnung und Brieffach.

**Brieffachanlage:**

gemäß EU-Standard, im Eingangsbereich.

**Freibereiche:**

Teilweise Außenanschluss für Wasser auf den Terrassen, Balkonen und Loggien.  
Geländer: Flachstahlgeländer.

**Fahrradständer:**

Überdachter Fahrradstellplatz im Innenhof mit Fahrradständer.

**Zaun:**

Doppelstabzaun, 180 cm, verzinkt. Sichtschutz (an den Grundgrenzen zu den Nachbarliegenschaften).

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den derzeit gültigen ÖNORMEN für den bautechnischen Bereich. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Wir weisen darauf hin, dass Visualisierungen / Renderings ausschließlich der Illustration dienen und daraus keine Ansprüche abgeleitet werden können.



# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Ing. Johann Gattermaier, BEng.  
Geschäftsführer

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**M** +43 699 119 49 413

**E** office@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479