

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT: BELLA VISTA  
1130 WIEN, GEMEINDEBERGGASSE 69

BELLA  
11 VISTA 30

---

HIETZING

## Inhalt

1	LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	2
2	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION.....	3
3	AUSSTATTUNG WOHNUNGEN.....	4
	3.1 Heizung .....	4
	3.2 Empfangseinrichtungen .....	4
	3.3 Stromversorgung.....	4
	3.4 Elektroinstallationen.....	5
	3.5 Sanitärausstattung.....	7
	3.6 Bodenbeläge .....	8
	3.7 Wände, Decken .....	8
	3.8 Türen, Fenster und Fenstertüren.....	8
	3.9 Brüstungen, Geländer .....	8
4	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE .....	9
	4.1 Anlagen und Systeme .....	9
	4.2 Bodenbeläge .....	9
	4.3 Wände, Decken .....	9
	4.4 Türen, Fenster und Fenstertüren.....	10
	4.5 Außenanlagen, Spenglerarbeiten .....	10
5	SONDERWÜNSCHE.....	11
	5.1 Sonderwunschabwicklung.....	11
6	ALLGEMEINE HINWEISE .....	11

# 1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Gemeindeberggasse 67-71 Projekt GmbH errichtet auf der o.a. Liegenschaft folgendes Bauvorhaben:

WOHNGEBÄUDE Gemeindeberggasse 67 (EZ 3194, Grundstücke Nr. 914/1, 914/2, 914/3), 69 (EZ 783, Gst. 915/1, 915/2, 915/3, 916/1) und 71 (EZ 784, Gst. 917/2, 917/3, 917/6, 929/15)

Wohnhaus mit 5 Wohngeschoßen in Hanglage mit insgesamt 20 Wohneinheiten, wobei die Nutzung als Büro oder Praxis gemäß Wohnungseigentumsvertrag ebenfalls denkbar ist.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt zentral über ein Stiegenhaus samt Aufzug. Von der Straße aus erreicht man das mittlere Geschoss (= Erdgeschoss).

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

Die Raumhöhe der Aufenthaltsräume beträgt ca. 2,60 bis 2,70m. In einigen Vor- und Nebenräumen gibt es abgehängte Decken. Die genauen Raumhöhen sind dem jeweiligen Verkaufsplan zu entnehmen.

In den Geschossen -1 und -2 befindet sich die Garage einschließlich Fahrradstellplätze, Parteienkeller, Kinderwagenraum und Haustechnikräume.

An der Hangseite gegen Süden ist ein allgemeiner Gartenbereich mit Pool und Kinderspielplatz situiert. Der Müllplatz befindet sich über der Garageneinfahrt im Freien und wird von der Straße direkt erschlossen.

## 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, tw. mit vorgehängten Fassadenplatten
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

Decken	
Kellerdecke	Gedämmte Stahlbetondecke mit Schüttung, Trittschalldämmplatten und Heizestrich
Geschossdecken	Stahlbetondecke mit Schüttung, Trittschalldämmplatten und Heizestrich
Wohnungsintern	Deckenuntersicht Stahlbetondecke gespachtelt
Vordächer	STB-Vordach mit inetgrierten Lichtspots

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

Balkone	
Balkone	Stahlbeton thermisch getrennt mit Isokorb; Bodenbelag: Feinsteinzeugplatten; Brüstung teils Fassadenplatten, teils Stabgeländer

Terrassen	
Terrassen	Stahlbetondecke; Bodenbelag: Feinsteinzeugplatten; Brüstung teils Fassadenplatten od. verputzter Wärmedämmung, teils Stabgeländer

## 3 AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 3.1 Heizung

Heizung	
System	Die Bereitstellung der Wärmeenergie für die Raumheizung erfolgt über Luftwärmepumpen, die auf dem Dach angebracht sind; Fußbodenheizung in den Wohnungen (Zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern)
Steuerung	Die Regelung erfolgt über Bedienelemente in den einzelnen Aufenthaltsräumen. Die Stüdiowohnungen (Top 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18) erfolgt die Steuerung über ein zentrales Bedienelement
Verbrauchszählung	Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation

### 3.2 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.
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.

### 3.3 Stromversorgung

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

### 3.4 Elektroinstallationen

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

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum	Lt. Plan	Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tasterschaltung oder Deckeneinbauspots wenn abgehängte Decke vorhanden
	1	Doppelschukosteckdose
	1	Gegensprechanlage, Türklingel
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis
	1	UP-Reihenverteiler (Stark- und Schwachstrom). Es kann in einem anderen Raum platziert sein, lt. Plan
Wohnküche	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	Einfachschukosteckdosen
	1	Anschlussdose für SAT-TV
	1	Anschlussdose für Telekom
	1	Anschlussdose für Telekabel
	1	Reinigungsschukosteckdose
	1	Leerdose IT
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung
	Lt. Plan	Rauchmelder nach Erfordernis
	Zimmer	1
2-3 Lt. Plan		Doppelschukosteckdosen
0-2 Lt. Plan		Einfachschukosteckdosen
1		Reinigungsschukosteckdose
2		Leerdose IT
Lt. Plan		Rauchmelder nach Erfordernis
1		Raumthermostat inkl. Verkabelung

Tabellenfortsetzung auf nächster Seite.

Bereich	Anzahl	Detail
Bad	1	Deckenauslass mit Ausschalter oder Deckeneinbauspotts 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)
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung
WC	1	Wandauslass mit Ausschalter
	1	Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Schukosteckdose
	1	Wandauslass mit Ausschalter
Hauswirtschaftsraum	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	2	Doppelschukosteckdosen
	1	Anschlussdose für Telekom
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung
Garderobe	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	1	Reinigungsschukosteckdose
Lager	4	Deckenauslässe über Ausschalter
	1	Reinigungsschukosteckdose
	4	Doppelschukosteckdosen
	1	CEE-Steckdose
	1	Raumthermostat inkl. Verkabelung
Terrasse	Lt. Plan	Im Vordach integrierten Einbauspotts mit innen liegendem Ausschalter; wo kein Vordach vorhanden, Wandleuchte
	Lt. Plan	FR-Schukosteckdose
Balkon	Lt. Plan	Wandleuchte mit innen liegendem Ausschalter
	Lt. Plan	FR-Schukosteckdose
Garage	4	FR-Wannenleuchten geschaltet über Ausschalter
	2	Doppelschukosteckdosen mit Klappdeckel
	1	CEE-Steckdose
	1	Antrieb für Garagentor
Haustechnikraum Kinderwagenraum	1	FR-Wannenleuchte mit Ausschalter
	1	Reinigungsschukosteckdose
	1	CEE-Steckdose
Parteienkeller	5	FR-Wannenleuchte mit Ausschalter
	2	Reinigungsschukosteckdose
	2	CEE-Steckdose

### 3.5 Sanitärausstattung

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

Bereich	Elemente	Detail
Bad / Dusch-WC	Bad – Waschtisch	Laufen o. glw., weiß, Standardmaß 60 x 48 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 Brauset set Chrom
	Duschtrennwand	Klarglas, Abmessungen laut Plan
	Lüftung Bad / WC	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 / Kochnis che	Anschlüsse	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler
	Dampf abzug Küche	Dunstabzugshaube mit Umluftfunktion; In den Dachgeschosswohnungen (Top 19 u. 20) Dunstabzug über Dach
Wohnbereich	Klimaanlage	Alle Wohnungen werden mit Leerverrohrungen für den nachträglichen Einbau von Fan-Coil-Kühlgeräten ausgestattet; Dachgeschosswohnungen (Top 19 u. 20): Fan-Coil-Kühlgeräte in allen Aufenthaltsräumen werden ausgeführt.
Außenanlagen	Kemperventile	Alle Terrassen verfügen über einen frostsicheren Wasseranschluss (nicht Balkone!)



### 3.6 Bodenbeläge

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, Wohnzimmer, Zimmer	Dielenparkett Landhausdielen für Fußbodenheizung geeignet
Badezimmer, WC, AR	Großformatiges Feinsteinzeug in 3 wählbaren Farben; 45 x 90 x 1 cm, Abschlüsse und Eckausbildungen mit Niro-Schienen (Schlüterschiene)
Balkone, Terrassen	Feinsteinzeug für Außenbereich, rutschhemmend

### 3.7 Wände, Decken

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Zimmer	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis
Badezimmer, WC	Großformatiges Feinsteinzeug 45 x 90 x 1 cm in 3 wählbaren Farben; Fliesen im Bad auf Höhe Türzargenoberkante, im WC bis 1,35 m; darüber weiß gemalt auf Dispersionsbasis

### 3.8 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	Türblätter: Röhrenspantüren weiß; Zarge: weiß; Beschläge: Edelstahl gebürstet
Wohnungseingangstür	Türblätter: Einbruchhemmende Brandschutztüre, Türblatt weiß, Zarge: weiß
Fenster, Fenstertüren	Holz-Alu-Fenster, 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	Außenliegende Rollläden, elektronisch steuerbar; tw. STB-Vordächer

### 3.9 Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Balkone	Fassadenplatten und darüber Stabgeländer, weiß
Dachterrassen	Verputzter Vollwärmeschutz bzw. Fassadenplatten und darüber Stabgeländer, weiß

## 4 AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### 4.1 Anlagen und Systeme

Bereich	Detail
Aufzug	Barrierefreier Aufzug über alle Geschoße
Schließanlage	Mechanisches Schließsystem für Haustor, Wohnung, Parteienkeller und Postkasten; 5 Schlüssel
Nebenräume	Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellplätze in der Garage; Müllplatz im Freien
Kinderspielplatz	Spielbereich für Kinder nach behördlicher Vorgabe (Sandkiste)
Pool	Im unteren Bereich des Gartens als Pool mit Skimmer (Oberflächenabsaugung von Verunreinigungen samt Filterungssystem) mit Abstellraum für Gartenmöbel Maße: 10m x 4m x 1,6m

### 4.2 Bodenbeläge

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

### 4.3 Wände, Decken

Bereich	Detail
Stiegenhäuser	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis
Garage	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis bzw. Kellerdeckendämmung

#### 4.4 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Zugang straßen- und gartenseitig	Glas-Alu Portal
Türen im Allgemeinbereich (Gang)	Alurahmentüren mit Glasfüllung, nach Erfordernis selbstschließend und brandbeständig
Türen zu den allgemeinen Räumen	Alurahmentüren, nach Erfordernis selbstschließend und brandbeständig
Fenster, Fenstertüren, Fixverglasungen	Holz-Alu Fenster lt. bauphysikalischen Erfordernissen und lt. Plan, innen weiß und außen Anthrazit; Fenster zu den Loggien mit Milchglas (Sichtschutz)

#### 4.5 Außenanlagen, Spenglerarbeiten

Befestigte Fläche	
Zugang/Zufahrt	Pflastersteine
Garagenrampe	Beton, beschichtet
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

## 5 SONDERWÜNSCHE

### 5.1 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.

## 6 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 *Gemeindeberggasse 67 – 71 Projektentwicklung GmbH*, Parkring 12/2/49a, 1010 Wien  
Druck- und Satzfehler vorbehalten.