

# hil\side 23

## ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand Mai 2026



### **Liegenschaftsadresse**

Breitenfurter Straße 434 u. 434A,  
1230 Wien  
Grundstück EZ 1024, KG Liesing

## PRÄAMBEL

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung beinhaltet alle wesentlichen Ausführungsangaben zu dem Projekt und den Wohnungen. Sie ist damit allen anderen Verwertungsunterlagen vorgezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwertungsunterlagen (Projektfolder, Verwertungspläne, etc.) und die darin verwendeten Fotos und die Visualisierungen von der tatsächlichen Ausführung abweichen können, da sie einem Planungsstand zum Zeitpunkt deren Erstellung entsprechen.

---

### 1. PROJEKTÜBERSICHT

Das Bauvorhaben „hillside 23“ befindet sich in 1230 Wien, Breitenfurterstraße 434 u. 434A. In zwei soliden Baukörpern (Haus 1 und 2), die sich U-förmig um einen zentralen Hof („Piazza“) gruppieren, werden 28 Wohnungen auf 6 Ebenen errichtet. Die Wohnungseigentumsanlage verfügt über eine Tiefgarage mit 21 KFZ-Stellplätzen (davon 8 Komfortdoppelparker), Flächen für Motor- oder Lastenfahräder sowie 3 Fahrradabstellräume (mit Platz für Kinderwagen).

Weitere Neben- und Infrastrukturflächen umfassen Einlagerungsräume im EG und 1.OG, Haustechnikräume, einen Reinigungsraum und einen straßenseitigen Müllplatz.

Neben den jeweiligen, den Gartenwohnungen zugeordneten Grünflächen verfügt die Anlage über einen Gemeinschaftsgarten („Arabellas Garten“) im hangaufwärts gelegenen Bereich des Grundstückes. Dieser bietet einen Spielbereich und zusätzlichen Aufenthalts- und Erholungsraum für die Bewohner.

Die Postkästen befinden sich im Bereich des barrierefreien Zugangs zu Garage und den Aufzügen.

Die beiden Wohngebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.

---

### 2. ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft wird über die Breitenfurter Straße erschlossen. Der Zugang zu den beiden Häusern

erfolgt über die Freitreppe und die gemeinsame „Piazza“ oder – alternativ – ebenerdig und damit barrierefrei über den zweiten Zugang, der die Garage quert und in die beiden Stiegenhäuser mit den Aufzügen führt.

Die Garagenzufahrt befindet sich von den Zugängen getrennt im östlichen Bereich an der Breitenfurter Straße. Das Garagentor führt direkt in die ebenerdige und bequem befahrbare Garage.

Die beiden Aufzüge verbinden alle 6 Wohngeschosse und das Tiefgaragengeschoss. Im 3. Dachgeschoss führen die Aufzüge direkt in die Wohnungen.

---

### 3. AUFSCHLIESSUNG

Die Energiebereitstellung für Heizung, Temperierung und Warmwasser erfolgt über eine Luft-Wärmepumpenanlage.

Die weitere Versorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger, wobei auf den Flachdächern eine eigene PV-Anlage errichtet wird.

Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßenkanalsystem.

---

### 4. ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN

#### 4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architektur; Eingang: Glas-/Rohrkonstruktion, Selbstschließer, Abstreifgitter od. Abstreifmatte; Gegensprechanlage (Videofunktion vorbereitet); Postkästen sowie Postboxen im Bereich des barrierefreien Zugangs zu Garage und den Aufzügen; Schaukästen für Mitteilungen der Hausverwaltung; Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis.

#### 4.2. Aufzug

1 Aufzug pro Stiegenhaus mit Anfahrt aller Geschoße des jeweiligen Stiegenhauses;

technische Ausführung (herstellerabhängig): Kapazität rd. 8 Personen, max. Förderlast rd. 650 kg, triebwerksraumlos, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien; die

Aufzugskabine wird behindertengerecht ausgeführt;

Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architektur, Kabine mit Spiegel, integrierter Beleuchtung; eine mechanische Kühlung oder Lüftung wird nicht ausgeführt; der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt.

#### 4.3. Garage

Einspurige ampelgeregelter Zufahrt zur Garage; elektrisches Garagentor (Sektionaltor oder Kipptor mit Zuluftöffnung im erforderlichen Ausmaß) mit Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung (1 Funksender je Stellplatz); statische Garagenbe- und -entlüftung, Sicherheitsbeleuchtung sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien; Verdunstungsrinnen und Pumpensumpf zur Aufnahme von Schmelzwasser im Winter; Markierungen und Beschilderungen

- Oberfläche Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Beschichtung oder Asphalt, lt. Planung Architektur
- Oberfläche Wände und Decken (ggf. auch Wärmedämmplatten): Beton unbehandelt
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5 x 5,0m, lichte Durchfahrts Höhe: mind. 2,1m

#### 4.4. Geschlossene Gänge und Stiegenhäuser

##### 4.4.1. Boden:

- Gangbereiche: Fliesen oder Feinsteinzeug, Sockelleiste
- Stiegenläufe: Beton, Tritt- und Setzstufen Fliesen oder Feinsteinzeug (Setzstufe alternativ auch gemalt oder mit Blende), Sockelleiste
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

##### 4.4.2. Wände:

- Stahlbetonwände: Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architektur)
- Gipskartonwände: Dispersion (Farbe lt. Arch.)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume:  
Beton unbehandelt (ggf. auch Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

##### 4.4.3. Decken:

- Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architektur)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und

Technikräume: Beton unbehandelt (ggf. auch Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

#### 4.4.4. Stiegenhausgeländer und Absturzsicherungen lt. Planung Architektur

#### 4.5. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum: Situierung jeweils in Haus 1 und 2
- Fahrradabstellraum: Situierung in der Garage
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architektur)
- Oberfläche Wand: Dispersion (Farbkonzept lt. Architektur)
- Ausstattung Fahrradraum mit Fahrradständern (Boden-, Decken oder Wandmontage bzw. höhenversetzt)

#### 4.6. Hausbesorgerraum

Hausbesorgerraum mit Wasserentnahmestelle und Ausgussbecken

- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architektur)
- Oberfläche Wand: Dispersion Farbe lt. Architektur; Lichtsteuerung mit Schalter

#### 4.7. Müllplatz

- Situierung seitlich vom Eingangsbereich in die Garage; Ausstattung mit Müllgefäßen durch MA 48
- Bodenbelag: Asphalt oder Beschichtung; Oberfläche Wand: Beton (Oberflächenkonzept lt. Architektur); im vorderen und seitlichen Bereich Zaun mit vorgesetzter Hecke
- bereichsweise Stoßleiste
- Türe (sofern im Plan vorgesehen): Formrohrkonstruktion mit Lochblechverkleidung od. Gleichwertiges (lt. Planung Architektur)
- funktionale Beleuchtung sowie Wasseranschluss

#### 4.8. Freiflächen / Allgemeine Außenflächen

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan unter Berücksichtigung der Hanglage bzw. Terrassierungen (lt. Planung Architektur und Freiraumplaner)

- Gemeinschaftsgarten („Arabellas Garten“) lt. Planung Architektur.
- Kleinkinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung (Sandkiste) im Bereich der Piazza
- allgemeine Pflanzenbeete entlang der Erschließung
- allgemeine Außenarmatur zur Reinigung und

Grünflächenpflege

- Baum-Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemein- und Privatflächen

#### 4.9. Schließanlage

Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit (diese sperren neben der Wohnung und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner zugänglichen Allgemeinbereiche und den Postkasten).

Beim Zugang zur Wohnungseigentumsanlage durch die Garage sowie bei den Hauseingängen von der Piazza werden Gegensprechanlagen installiert, die mit einem Videomodulanschluss vorbereitet sind; die Wohnungssprechstellen können vom Käufer auf Sonderwunsch mit einem entsprechenden Videomodul nachgerüstet werden.

Der Zugang von Dritten in die Wohnungseigentumsanlage wird mittels programmierbarem BEGEH-Security-System - [www.begeh.at](http://www.begeh.at) - geregelt (Zutritt nur für berechtigte Unternehmen).

Der Zugang zur Anlage über die Freitreppe wird offen ausgeführt und nicht durch eine Türe/Tor geschlossen.

---

## 5. KONSTRUKTION

### 5.1. Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis.

### 5.2. Keller/Garage

- Außenwände und Decken: Stahlbeton nach statischem Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A2 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke“. Die Konstruktion ist so ausgelegt, dass ein **funktionaler Feuchtigkeitsschutz** gegeben ist und die Räume entsprechend ihrer vorgesehenen Anwendung benutzbar sind. Aufgrund der bauartbedingten Eigenschaften von Beton kann es zu **dunklen Stellen, temporär sichtbaren Feuchteflecken oder Ausblühungen** an den Bauteiloberflächen kommen. Diese Erscheinungen stellen **keinen Mangel** dar, solange die **Nutzbarkeit der Räume nicht beeinträchtigt** wird.

### 5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen

- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis

- Raumhöhen gemäß Wiener Bauordnung bzw. OIB Richtlinie 3, dh. im Regelfall mind. 2,5 Meter, in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Dachgeschoßen, Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß ggf. auch darunter

### 5.4. Geschoßaußenwände

Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis

### 5.5. Innenwände

- tragend: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände

### 5.6. Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt

### 5.7. Fußbodenkonstruktion

Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in Wohnungen/Stiegehäusern schwimmend verlegt)

### 5.8. Dachkonstruktion

- Warmdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Kiesschicht, Begrünung oder gleichwertig; bei wohnungszugeordneten Terrassen Dachaufbau gemäß Bauphysik und Belag lt. Planung Architektur; im EG teilweise mit Begrünung
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher Begrünung oder Kiesdach

---

## 6. FASSADENHÜLLE

### 6.1. Fassadenverkleidung

Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche; tlw. alternative Materialien lt. Planung Architektur möglich; Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis. Die Fassaden weisen glatt und grob verputzte Bereiche auf (lt. Planung Architektur).

### 6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz

Je Wohnraum mindestens ein Fenster/Fenstertüre

mit Dreh-Kippflügel, tlw. Fixverglasungen (lt. Plan);  
Fensterbeschläge (lt. Planung Architektur)

#### 6.2.1. Fenster

- aus Holz oder Kunststoff mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architektur)
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan)
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik

#### 6.2.2. Flachdachfenster/Lichtkuppeln

wo vorgesehen: System Velux od. gleichwertig, im Einzelfall Sonderkonstruktion (lt. Plan)

#### 6.2.3. Sonnenschutz

Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften lediglich bei bauphysikalischem Erfordernis (lt. Plan)

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raff-Stores mit seitlicher Schienenführung, Bedienung elektrisch mit Funksteuerung, Teilung der außenliegenden Alu-Raff-Stores nach funktionalen Gesichtspunkten
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- innenliegender Sonnenschutz (wenn ausgeführt): Glasleistenjalousie
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand

### 6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilw. Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architektur.

---

## 7. GEBÄUDETECHNIK

### 7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über die Luft-Wärmepumpe. Jede Wohnung wird separat gezählt.

### 7.2. Kaltwasserversorgung

Zentrale Kalt(Trink)-wasserversorgung über das städtische Wasserversorgungsnetz; im Regelfall je Wohnung 1 Anschluss (=Zählerpunkt) an die Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich.

### 7.3. Vorplanung Kälteversorgung

Die Wohnungen haben die Möglichkeit über die Fußbodenheizung zu temperieren (Stützkühlung). Dies sorgt im Sommer für eine unterstützende und zugfreie Kühlung und trägt ganzjährig zu einem hohen Raumkomfort bei.

Die Dachgeschoßwohnungen Top 1-10, 1-13, 1-14, 2-10, 2-13 u. 2-14 werden kältetechnisch für die Installation einer Split-Klimaanlage vorbereitet: dies inkludiert die Einholung einer baurechtlichen Bewilligung sowie entsprechende architektonische und haustechnische Ausführungsplanung (Planung von Kältemittelleitungen, Positionierung Außen- und Innengeräte etc., die Vorbereitung erfolgt für 1 Außengerät mit Anschlussmöglichkeit von max. 5 Innengeräten).

Die tatsächliche Herstellung der Klimatisierung erfolgt auf Wunsch und Kosten des Käufers als Sonderwunsch (abhängig vom dem zum Zeitpunkt der Sonderwunschbekanntgabe vorhandenen Baufortschritt kann es zu einem erhöhten Aufwand bei der Herstellung kommen).

### 7.4. Schmutzwasser

Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Vereinzelt kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatzes von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

### 7.5. Regenwasser

Ableitung Regenwasser im Regelfall über das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem), der Notüberlauf erfolgt über Wasserspeicher. Vereinzelt kann aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Gärten oder allgemeinen Grünflächen erfolgen.

### 7.6. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m<sup>3</sup> - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmehzähler (= Durchflussmengen-zähler). Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet. Sämtliche Wohnungszähler werden als Funkzähler

mit Fernablesung ausgeführt.

### **7.7. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume**

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionalem Erfordernis.

### **7.8. Druckbelüftungsanlage Haus 1 und 2**

Stiegenhausdruckbelüftungsanlage gemäß Brandschutzkonzept und behördlichen Vorgaben.

### **7.9. Elektroinstallation / Stromversorgung**

Anspeisung über d. Netz von Wien Energie Stromnetz

Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert; getrennte Verbrauchszählung für jede einzelne Wohnung, Garage, Aufzüge, Technikräume sowie restliche Allgemeinbereiche; aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Verkäufer vorbehalten.

### **7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)**

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, Foyer- und Stiegenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architektur)
  - Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Garagenbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
  - Lichtsteuerung in den Stiegenhäusern mittels Schalter und Treppenhausautomat;
- in den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung).

### **7.11. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)**

Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architektur);  
Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung).

### **7.12. Medienverteiler**

Jede Wohnung verfügt über einen zentralen Medienverteilerkasten, welcher auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistern angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend vom Medienverteilerkasten erfolgt eine sternförmige Verrohrung in das Wohn- sowie in alle Schlafzimmer.

---

## **8. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN**

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen.

### **8.1. Bodenbeläge**

#### **8.1.1. Bad / WC / Abstellraum mit WM**

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 60 x 60 cm (lt. Planung Architektur)

#### **8.1.2. Vorraum / Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss**

2-Schicht-Klebeparkett; Ausführung Einstab oder Dreistab, Holzart Eiche oder gleichwertig (lt. Planung Architektur), Qualitätsklasse Classic mit Sockelleiste, matt versiegelt, rd. 3,0 mm Nuttschicht

#### **8.1.3. Balkone, Dach- und Gartenterrassen**

Plattenbelag, ca. 60 x 40 cm bzw. ca. 40x40 cm (lt. Planung Architektur).

### **8.2. Wandbeläge**

#### **8.2.1. Badezimmer**

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: 30 x 60 cm in wasserexponierten Bereichen (lt. Planung Architektur); sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich („Latexanstrich“), Standardfarbe weiß.

#### **8.2.2. WC**

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm im Bereich des Handwaschbeckens sowie an der WC-seitigen Wand (Drückerplatte) auf 1,20 m Höhe; sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich, Standardfarbe weiß.

#### **8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss**

Sockel verflies, sonstige Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß.

#### **8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)**

Massivbauteile / Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß;  
Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): Anstrich Dispersion weiß.

### **8.3. Deckenbeläge**

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß.

#### 8.4. Abgehängte Decken und Poterien

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal) erforderlich sein (lt. Plan); Untersicht glatt, Anstrich Dispersion weiß.

#### 8.5. Türen

##### 8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Holz-Sicherheitstüre mit Türschließer (EI2 30c) in Holz-Umfassungszarge mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach), Türspion, Namensschild, Top-Nummer; soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2);

Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien; Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem;

Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik.

##### 8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Durchgangslichte im Regelfall ca. 210 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Stiegen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan; Metallumfassungszarge (bei technischer Erfordernis Blockrahmen), weiß lackiert; Röhrenspantüren, gefälztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet; Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichter und Schiebetüren etc.) lt. Plan; sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig.

##### 8.5.3. Innentüren / Schiebetüren (wenn vorgesehen)

Holz, weiß lackiert; vor der Wand laufend (Schiene mit Blende) oder Führung in Wandschlitze.

#### 8.6. Notkamin/Kamin

Keine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin- oder Kachelofen.

#### 8.7. Elektroinstallationen (Wohnungen)

##### 8.7.1. Allgemein

Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig);

Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt; Sicherungs- und Medienverteilerkasten in jeder Wohnung.

Ausstattung der Wohnräume mit Rauchmeldern nach gesetzlichen Vorgaben (Batteriebetrieb ohne Vernetzung).

##### 8.7.2. Vorraum/Diele

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-3 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Medienverteilerkasten und 1 Sicherungskasten (ggf. auch an anderer geeigneter Stelle)
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung ohne Videomodul)
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

##### 8.7.3. Flur/Abstellraum/WC (ggf. mit WM-Anschluss)

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration (nicht im WC)

##### 8.7.4. Bad mit WM-Anschluss

- 1 Auslass Decke
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss)
- 1 Anschluss für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

##### 8.7.5. Bad ohne WM-Anschluss

- 1 Auslass Decke
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Anschluss für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

##### 8.7.6. Wohnküche/Kochbereich

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung

- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühl-/Gefrierschrank
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Steckdose für optionale Mikrowelle
- 3-4 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung in Doppeleinheiten)

#### 8.7.7. Wohnzimmer/Wohnbereich

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 3-5 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Antennendose leerverrohrt für Kabel-TV-Anschluss
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

#### 8.7.8. Speisezimmer/Essbereich

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2-4 Steckdosen Wand

#### 8.7.9. Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 7 Steckdosen Wand (Doppelsteckdosen bei TV und beidseitig vom Bett, Einfachdose beim Eingang)
- 1 Antennendose leerverrohrt
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

#### 8.7.10. Schlafzimmer (Einzelbett/Kind)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 5 Steckdosen Wand (Doppelsteckdosen bei TV und Bett, 1x Einfachsteckdose bei Eingang)
- 1 Antennendose leerverrohrt
- 1 Datendose leerverrohrt für Telefon-/Internetanschluss

#### 8.7.11. Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten

- 1-2 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtauslässe mit Außenraum-Leuchte entsprechend Konfiguration

### 8.8. Heizsystem Wohnungen

#### 8.8.1. Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien.

Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines bauseits bereitgestellten Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfalle abgesenkt werden.

Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundauführung als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten).

Auf Sonderwunsch besteht die Möglichkeit der Nachrüstung (Stellmotoren, Verkabelungen und Raumthermostate) einer Einzelraumregelung, wobei die hierfür erforderlichen Elektro-Leerverrohrungen bereits bauseits vorgesehen sind.

#### 8.8.2. Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.

Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: Normaussentemperatur; Referenz-Raumtemperaturen: Bad +24°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°; Höhere bzw. niedrigere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages; die maximale Fußbodenoberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden.

#### 8.8.3. Handtuchheizkörper im Badezimmer

Handtuchheizkörper mit Elektropatrone (aufgrund der geringen Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung ist ein Anschluss an den Heizkreislauf nicht zweckmäßig); hinsichtlich der Erreichung der Referenz-Raumtemperatur im Badezimmer sind die Fußbodenheizung und der Handtuchheizkörper gemeinsam Teil des Heizsystems.

### 8.9. Lüftung

#### 8.9.1. Abluft WC-Räume:

2-stufiger Einzelraumabluftventilator:

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit)

- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Lichtschalter mit verzögertem Anlauf und Nachlaufrelais

#### 8.9.2. Abluft Bad, Bad mit WC, Abstellraum mit WM-Anschluss:

2-stufiger Einzelraumabluftventilator:

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit)
- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Feuchtigkeitsfühler und Schalmöglichkeit für Individualbetrieb

#### 8.9.3. Luftnachströmung

Zur Gewährleistung der erforderlichen Luftnachströmung gelangt ein entsprechendes Fenster- oder Fassaden-/Laibungslüftungssystem in den Aufenthaltsräumen zur Ausführung.

#### 8.9.4. Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten; Dunstabzugshauben in der Küche werden als Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter ausgeführt.

### 8.10. Sanitärausstattung

Die Situierung der Sanitäranschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan, aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen; Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand.

#### 8.10.1. Bad

- Badewanne: Kunststoff weiß (Standardgröße 180x80 cm, Abweichungen bzw. kleinere Varianten aus technischen/räumlichen Gründen möglich), Badewannensiphon mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhandarmatur mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung; Spritzwasserschutz (Duschabtrennung) auf Sonderwunsch
- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Einhandarmatur mit Wassersparfunktion
- Handtuchheizkörper elektrisch (Elektropatrone)
- WC im Bad (wenn vorgesehen): Ausstattung wie in gesondertem WC, ohne Handwaschbecken
- Duschen (wenn vorgesehen): Kunststoff

Duschtasse/-wanne weiß (Standardgröße 0,8 x 0,8 m Abweichungen aus technischen/räumlichen Gründen möglich) mit entsprechender Abdichtung, Einhandmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und -halterung, Duschwände Echtglas;

- bei technischem Erfordernis (z.B. Bodenaufbau, Entfernung Schacht etc.) ist eine alternative Ausführung mit Bodeneinlauf und/oder mit abweichender Verfließung zulässig
- Waschmaschinenanschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss (Absperrventil Montage ca. 40 cm)
- kleine(re) Bäder oder Zweitbäder: Ausstattung nach dem verfügbaren Raumangebot (lt. Plan)
- Ausführung Armaturen „auf Putz“

#### 8.10.2. WC

- Wand-Hänge-WC (Tiefspüler): Sanitärporzellan weiß; Sitzbrett aus Hartkunststoff weiß mit Deckel, Unterputzspülkasten mit Wassertopptasten
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit Kaltwasseranschluss sowie Einhandmischer-garnitur mit Wassersparfunktion (lt. Plan)

#### 8.10.3. Kochnische bzw. Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss (Spüle u. Geschirrspüler)
- Warmwasseranschluss (für Spüle)
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphonabzweiger für Anschluss Geschirrspüler

#### 8.10.4. Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil (Montagehöhe ca. 40 cm) und Abwasseranschluss.

#### 8.10.5. Eigengärten, Terrassen, Balkone

Teilweise Außenwasser- und Stromanschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung), lt. Plan.

### 8.11. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über exklusiv zugeordnete und versperrbare Einlagerungsräume im jeweiligen Haus. Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken können fallweise notwendige Kanäle und Abluftleitungen geführt sein, die die Nutzung tlw. einschränken können; ein Strom oder Wasseranschluss ist nicht vorgesehen.

### 8.12. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architektur; mit Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen; tlw. Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt. Planung Architektur bzw. Freiraumplaner; die darüberhinausgehende Gestaltung und Pflege der privaten Gartenflächen obliegen dem Käufer; Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten mittels Zauns (lt. Planung Architektur), teilweise Zuordnung der Böschungsflächen möglich.

## 9. SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Verkäufers abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden.

Es bleibt dem Verkäufer weiters vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Stiegenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind vom Käufer schriftlich zu

beauftragen und vom Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben.

Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt den Verkäufer ggf. zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Der Käufer trägt die im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten zur Gänze. Hierzu wird dem Käufer ein schriftlicher Kostenvoranschlag unterbreitet, welcher durch den Käufer zu unterfertigen ist.

Die Koordination der vom Käufer schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch den Verkäufer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragte Firmen ist der Zutritt zur Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch den Käufer aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien durch den Käufer ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der Verkäufer übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

Der Verkäufer ist berechtigt, für seinen erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Verkäufer berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in der Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen.

Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge

(Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände in Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise sind durch die dem Verkäufer selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

Eine allfällige Kompensation mit dem Kaufpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

---

## 10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden vom Verkäufer im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages (ausgenommen der optionalen Einbauküchenbeilage und Sanitärbereich, insoweit der Kunde hierauf nicht vertraglich verzichtet hat). Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begränsung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen bzw. optional" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der lt. jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehenen Anzahl, Art und Weise

ausgeführt bzw. situiert wird. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge vom Käufer freigeben zu lassen. Es besteht seitens des Käufers somit kein vertragliches Recht auf eine ganz bestimmte technische Ausführung, eine ganz bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung ganz bestimmter Fabrikate. Der Käufer erhält jedoch spätestens im Zuge der Übergabe der Wohnung einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbelausbauten, Badezimmereinbauten, Verfließungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Käufer, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen (Fernseher, HiFi-Anlagen, Computer etc.) hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab vom Käufer jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.).

In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird der Verkäufer für vom Käufer getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.

**[www.hillside23.at](http://www.hillside23.at)**

**BFS434 real estate GmbH/MEMA Immobilien GmbH**

office@mema-immobilien.at

Singerstraße 27/21, 1010 Wien