





**Auftraggeber:**

Frau  
Dr. Ulla Reisch  
Landstraßer Hauptstraße 1A  
1030 Wien  
Ebene 07, Top 09

als Insolvenzverwalterin für

VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Heinrich Bablik-Straße 17  
2345 Brunn am Gebirge

**Präambel:**

Bei dem Auftrag handelt es sich um Erstellung einer Studie für den Abverkauf im Wohnungseigentum.

**Durchführung:**

Wolfgang Dvorak, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien  
Schönbornngasse 10/ 3  
1080 Wien

**Stichtag:**

17. März 2025

**Liegenschaft:**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein rechteckig konfiguriertes, ebenes Grundstück. Es wurde ein neues Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten und sechs Garagenplätzen errichtet. Das Gebäude entspricht den modernsten Gegebenheiten in punkto Energie und Bauweise. Photovoltaikanlage, Luft-Wärme-Pumpe & E- Ladestationen rechtfertigen die in den letzten Jahren exorbitant angestiegenen Baukosten. Wohnungseigentum bereits begründet.



**STUDIE**

Abverkauf der Wohneinheiten

**1130 Wien  
Bergheidengasse 21  
KG 01213 EZ 1224****Einzelverkaufswert**

Objektbeschreibung	Maßzahl [m <sup>2</sup> ]	Wert [€]	Gesamt [€]
TOP 1	94,30	7.500,00	707.250,00
Gartenfläche	320,12	1.500,00	480.180,00
<hr/>			
TOP 1 gesamt			1.187.430,00
TOP 2	49,68	7.500,00	372.600,00
Gartenfläche	76,93	1.500,00	115.395,00
<hr/>			
TOP 2 gesamt			487.995,00
TOP 3	94,33	7.500,00	707.475,00
Balkon	16,91	2.500,00	42.275,00
<hr/>			
TOP 3 gesamt			749.750,00
TOP 4	49,62	7.500,00	372.150,00
Balkon	14,78	2.500,00	36.950,00
<hr/>			
TOP 4 gesamt			409.100,00
TOP 5	144,50	7.500,00	1.083.750,00
Balkon	31,97	2.500,00	79.925,00
<hr/>			
TOP 5 gesamt			1.163.675,00
	Stück	Wert [€]	Gesamt [€]
Garagenplätze	6,00	30.000,00	180.000,00
<hr/>			
<b>Erzielbarer Wert bei Einzelabverkauf</b>			<b>4.177.950,00</b>





Da ich das Objekt von innen nicht besichtigen konnte, empfehle ich dringend, mit eine Bausachverständigen ehestmöglich eine Begehung durchzuführen, um eventuelle Bauschäden oder Sachmängel noch in der Gewährleistungsfrist von der bauausführenden Firma beseitigen zu lassen.

Weiters wäre ein weiteres Gutachten eines unabhängigen Bausachverständigen anzuraten, um den Gesamtbauzustand dokumentarisch festzuhalten.

Dies dient dazu, um potenzielle Käufer zu überzeugen, dass keine größeren Investitionen in den nächsten 10 Jahren zu erwarten sind.





## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01213 Speising  
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 1224

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 720/2024  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
378/1 G Gärten(10) \* 800 Bergheidengasse 21  
Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 2414/1982 Bauplatz auf Gst 378/1 (Bauplatz A)  
b 2414/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1220  
3 a 2740/2022 Verwalter der Liegenschaft  
Immobilienverwaltung Manninger KG (FN 96987d)  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
7 ANTEIL: 141/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 1  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)  
8 ANTEIL: 63/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 2  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)  
9 ANTEIL: 111/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 3  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)

- 10 ANTEIL: 59/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)
- 13 ANTEIL: 6/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)
- 14 ANTEIL: 6/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)
- 15 ANTEIL: 6/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)
- 16 ANTEIL: 6/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 4  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12  
(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)
- 17 ANTEIL: 6/601  
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)  
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345  
a 2740/2022 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-09-09, Nachtrag 2022-12-23  
Eigentumsrecht  
b 2740/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 5  
c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder  
MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26  
d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12



(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)

19 ANTEIL: 130/601

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

a 2740/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 5

b 131/2023 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-11-21 Eigentumsrecht

c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder

MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26

d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12

(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)

20 ANTEIL: 61/601

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

a 2740/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 6

b 131/2023 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-11-21 Eigentumsrecht

c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder

MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26

d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12

(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)

21 ANTEIL: 6/601

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

a 2740/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 6

b 131/2023 IM RANG 2377/2022 Kaufvertrag 2022-11-21 Eigentumsrecht

c 1765/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-15 für Treuhänder

MMag. Thomas Passeyrer, LL.M. geb 1972-06-26

d 720/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12

(Handelsgericht Wien, 9 S 203/24b)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 auf Anteil B-LNR 7 bis 10 13 bis 17

a 2740/2022 Pfandurkunde 2022-10-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--

für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)

4 a 2740/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 gem Punkt IV.B. Wohnungseigentumsvertrag

2022-12-06

5 b 712/2024 IM RANG 1134/2023 Pfandurkunde 2023-06-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--

für Raiffeisenbank Flachgau Mitte eGen (FN 70072y)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*





## Verdachtsflächenkataster

### Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 13.,Hietzing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Speising (1213)
Grundstück	378/1

### Information:

Das Grundstück 378/1 in Speising (1213) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen.

Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden.

Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



# Wolfgang Dvorak

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Studie 1130 Wien Bergheidengasse 21/ Seite 9 von 29



1080 Wien, Schönbornngasse 10/3  
E-Mail [dvorak@gmx.at](mailto:dvorak@gmx.at)

Tel./ Fax 01 / 947 58 64  
Mobil 0664 / 141 33 30



## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Wirtschafts  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Bergheidengasse 21	<b>Urbanisierungsstand</b>	Planung
<b>Gebäude(-teil)</b>	Wohnen	<b>Baujahr</b>	2023
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	Bergheidengasse 21	<b>Katastralgemeinde</b>	Speising
<b>PLZ/Ort</b>	1130 Wien-Hietzing	<b>KG-Nr.</b>	01213
<b>Grundstücknr.</b>	378/1	<b>Seehöhe</b>	221 m

**SPEZIFISCHER HEIßWASSERHEIZUNGSBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLEN-DIOXYD-EMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR, jeweils unter STANDARDKlima-(SK)-Bedingungen**



**$H_{wz,SK}$**  Der Heißwasser-Heißwasserbedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen herangezogen werden muss, um diese auf einer reversible geduldeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Beiträge aus Wärmeeintragserwartung, zu beheizen.

**$PE_{wz}$**  Der Wärmeeintragserfordernis ist in Abhängigkeit der Gebäudedaten als Sicherheitskonzept festgelegt.

**$CO_{2,wz}$**  Der Heißwasser-Heißwasserbedarf ist zusätzlich zum Heiß- und Warmwasser-Heißwasserbedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigend, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeeintragserwartung, der Wärmeeintragserwartung und der Wärmeeintragserwartung als möglicher Heißwasserbedarf.

**$\eta_{wz,SK}$**  Der Heißwasser-Heißwasserbedarf ist als Sicherheitskonzept festgelegt. Er entspricht in dem durch die Gebäude-Heißwasser-Heißwasserbedarf eine Heizleistung im Haus.

**SK** Der Heißwasser-Heißwasserbedarf ist die Verluste im Haus. Er dient zur Ermittlung von Heizleistungserfordernis.

**SK** Der Heißwasser-Heißwasserbedarf umfasst zusätzlich zum Heißwasser-Heißwasserbedarf den Heißwasser-Heißwasserbedarf (abzüglich möglicher Eintragserwartung) und zusätzlich einen dafür notwendigen Heißwasser-Heißwasserbedarf. Der Heißwasser-Heißwasserbedarf entspricht jener Energiemenge, die abgezogen werden muss (Heißwasser-Heißwasserbedarf).

**$\eta_{wz,SK}$**  Der Heißwasser-Heißwasserbedarf-Faktor ist der Quotient aus einem dem Heißwasser-Heißwasserbedarf abzüglich möglicher Eintragserwartung und zusätzlich die dafür notwendigen Heißwasser-Heißwasserbedarf und andererseits einem Heißwasser-Heißwasserbedarf (Abänderung 2007).

**PE** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf abzüglich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird einem emissionsfreien ( $PE_{wz,SK}$ ) und einem nicht emissionsfreien ( $PE_{wz,SK}$ ) Anteil auf.

**CO<sub>2,wz</sub>** Gemäß dem Endenergiebedarf entsprechend dem Heizwert des Heizwertes (Heißwasser-Heißwasserbedarf), abzüglich jener für Vorstufen.

**SK** Der Heißwasser-Heißwasserbedarf ist das reale Heißwasser-Heißwasserbedarf. Dieser Heißwasser-Heißwasserbedarf wird auf Basis der Primärenergie (PE) im Jahr der Vertragsabschluss für Heißwasser-Heißwasserbedarf und Gaspreis für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verbrennung abgeleitet.

*Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Heizwertes, die geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.*

Esener Energieausweis entspricht dem Verfahren der OIB-Wirtschafts, "Energieausweis und Primärenergie" des Österreichischen Institut für Bauphysik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 16. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) vom 16. Mai 2002 und der Energieausweis-Verordnung (EAV) der Bundesregierung vom 16. Mai 2002 (Bundgesetzblatt Nr. 147/2002) und der Energieausweis-Verordnung (EAV) der Bundesregierung vom 16. Mai 2002 (Bundgesetzblatt Nr. 147/2002) und der Energieausweis-Verordnung (EAV) der Bundesregierung vom 16. Mai 2002 (Bundgesetzblatt Nr. 147/2002).

13. Bezirk, Bergheldengasse ONr. 21  
Gst.Nr. 378/1 in  
EZ 1224 der Kat. Gem. Speising

**MA37**  
**BAU POLIZEI**  
KLEINVOLLSTÄNDIGE  
BAUVERFAHREN  
SICHER BAUEN  
StadtWien

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei - Geführungsgruppe West  
Kornel-Lange-Bauhofstr. 1  
Speiserbühne 4, 2. Stock  
A-1180 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37870  
Telefax: (+43 1) 4000 36 37870  
E-Mail: [apps@bauverwaltung@ma37.wien.gv.at](mailto:apps@bauverwaltung@ma37.wien.gv.at)  
[www.wien.at/ma37](http://www.wien.at/ma37)

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/484618-2018-1	Ing. H. Hisberger Techn. Amtsrätin	01/4000-37874	Wien, 28. Juni 2019

**Baulich Herstellungen**  
Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten

I.) Baubewilligung  
II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

**B E S C H E I D**

**I.) Baubewilligung**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf dem Bauplatz wird ein unterkellertes, mehrgeschossiges Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten errichtet, wobei im Kellergeschoss eine Tiefgarage mit vier KFZ-Pflicht- und zwei freiwilligen Stellplätzen eingebaut wird. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die im Bereich der nördlichen Grundgrenze situierte Garagenrampe. Die Be- und Entföpfung der Garage ist natürlich konzipiert.

Entlang der Baulinie wird eine fundierte Einfriedung hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von vier Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 4 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

**II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt**

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Bergheldengasse bekannt gegeben.

Verkehrsbindung: U-Bahn U3, Station Kornel-Lange oder Döbling ; Schnellbahn S16, Station Döbling ; Linie 47 mit 42A, Station Untere Speiserbühne  
Parkierenzeitpunkt: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:00 Uhr, Planfreizeitpunkt: Montag, bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, NÖFKr. ATU 3503/520

MA37/ 484619-2018-1

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.**
- 3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde eine ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beideter/er Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**
- 4.) **Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 6.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.

**Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.**
- 7.) **BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.**
- 8.) **Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.**

Sofern gem. §127 Abs. 6 BO auf die Bestellung eines/einer PrüfingenieurIn verzichtet wird, sind die oben genannte Überprüfung, Abnahme und Beschau durch den/die BauführerIn durchzuführen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzulegen hat.
- 9.) **Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die BauwerberIn und der/die BauführerIn verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.**
- 10.) **Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt wird bedungen:**

MA37/ 484619-2018-1

## Gehsteigauf- und Überfahrt

In den Baubewilligungsbescheid sind folgende Auflagenpunkte aufzunehmen:

### **Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Bergheidengasse:**

- a. Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
- b. Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
- c. Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:  

4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA 4, 90/10, M2, G3) auf  
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf  
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkom)

Der Gussasphaltbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
- d. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- e. Die derzeit bestehende Befestigung des Gehsteiges im Bereich der Auf- und Überfahrt kann vorläufig belassen werden.  
Treten jedoch Schäden auf oder wird der Gehsteig umgebaut, so ist die in Pkt. C. angegebene Herstellungsart auszuführen.

- 11.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 12.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 13.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundelgentümer/in (einem/r Grundmteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
  - eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
  - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 1 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
  - die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
  - positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
  - ein positives Gutachten über den Kanal;

MA37/4846/9-2018-1

- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwasige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie dies gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0130 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumulbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dZl. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

MA37/484619-2018-1

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen

[www.wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html](http://www.wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Im Bereich von Krankenhäusern, die von der Flugrettung angefliegen werden, sind Krananlagen und Sendemasten, die umliegende Häuser überragen, direkt der Flugrettung zu melden.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerbeamt unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Für Wärmepumpe/Klimaanlage ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angeschlossen wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigerordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufräumarbeiten und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes der Gehsteigauf- und -überfahrt von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu entfernen bzw. zu verlegen.

Jedem Eigentümer bzw. jeder Eigentümerin der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, Niederhofstraße 21-23, 1120 Wien zu kontaktieren. Nähere Informationen können im Internet unter [www.wien.gv.at/amishelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html](http://www.wien.gv.at/amishelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html) abgerufen werden.

Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese dauernd unbenötigt bleibt.

MA37/ 4B4619-2018-1

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

#### **Gebührenhinweis**

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde zur Gänze entrichtet.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

#### **Ergeht an:**

lt. Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Klezki

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

Anhang zu MA 57/484819-2018-1

Verteilerserie 1 von 1

## Anhang

Verteilerliste zur Zahl 484819-2018-1

### Erght an:

FinbringerIn/BauwerberIn, Grund(m)uigeigentümerIn	smart upgrade Immobilienentwicklung GmbH, Hörnroggasse 1-3/10, A-1010 Wien unter Anschluss der <Pläne A und B(Plan B im Wege der MA 37/GWR)
--	---

### In Abschrift an:

Planverfasser	Arch. DI Moosmann Thomas Reumannstraße 57, A-1190 Wien
---------------	---

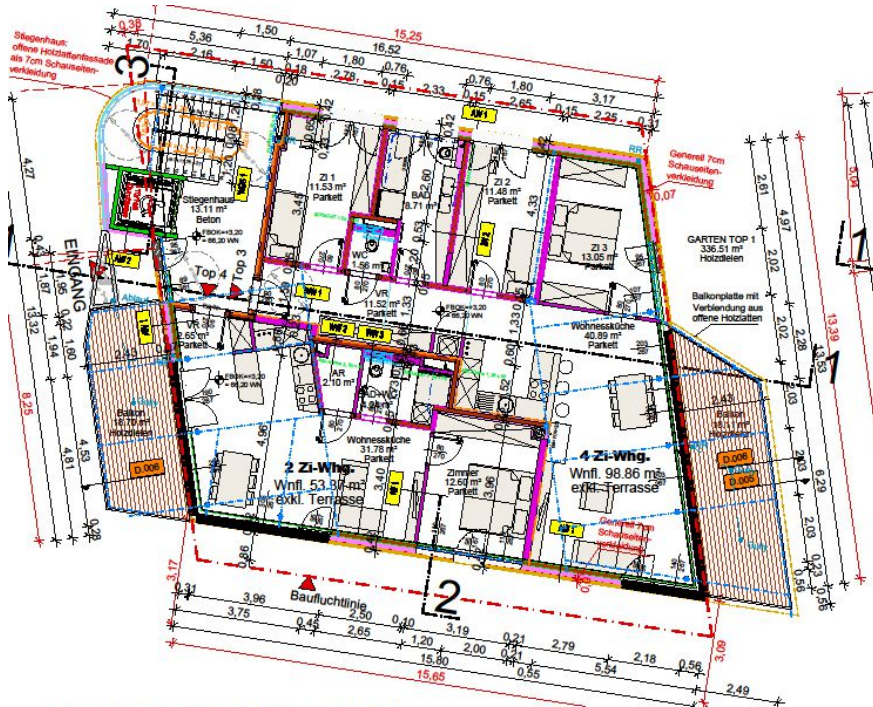
### Behörden/Verwaltung:

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - West (8,7,8,14,15 und 16)
MA 57 - Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführende)
MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat (Registrierung Gehsteigdigitalbank)
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv mit Plan C,
MA 37 - Gruppe GWR (Gebäude und Wohnungsregister) mit Plan B (Neubau)

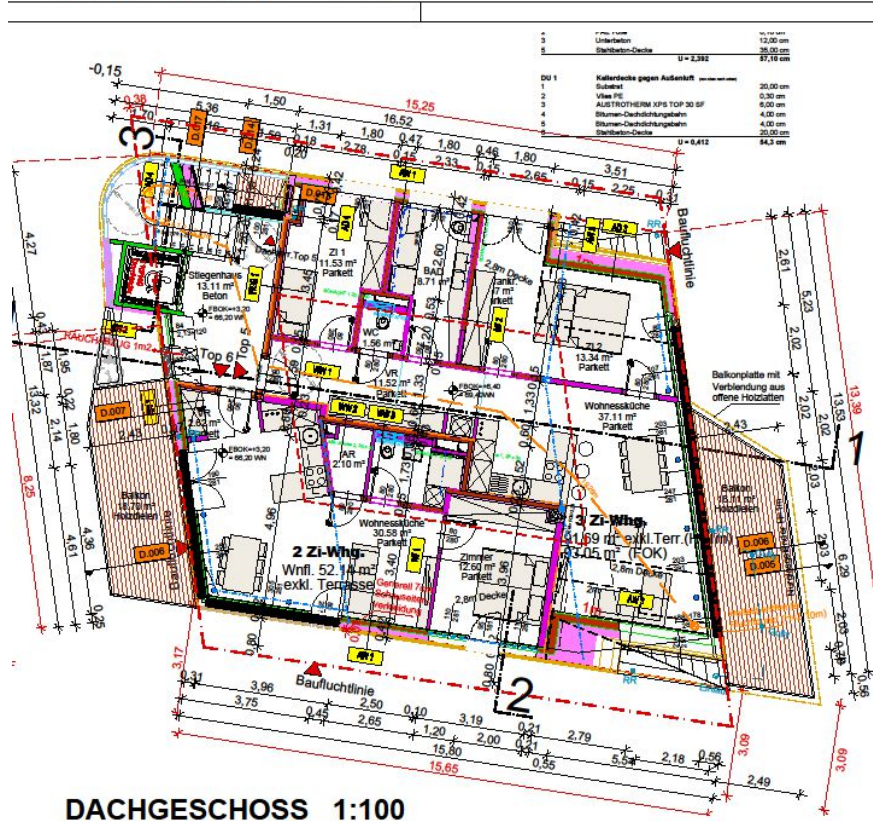


Dieses Dokument wurde elektronisch  
signiert.  
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.cominget.at/e-signatur>





OBERGESCHOSS 1:100



DACHGESCHOSS 1:100



## Bau- und Ausstattungs-

## Beschreibung



**BERGHEIDENGASSE 21**

**1130 WIEN**

STAND: 16.11.2022





## Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung.....	2
2. Allgemeine technische Daten.....	2
3. Nutzungsübersicht.....	3
4. Aufschlüsselung.....	3
5. Bauwerk – Rohbau.....	3
6. Bauwerk - Technik.....	4
7. Bauwerk – Ausbau.....	5
8. Allgemeinbereiche, Außenanlagen.....	6
9. Diverses.....	7

### 1. Projektbeschreibung

Im 13. Wiener Gemeindebezirk entsteht in der Bergheidengasse 21 ein modernes Holzbauprojekt. Das Wohnhaus besteht aus einem Untergeschoß und drei oberirdischen Geschoßen. Im Untergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit 6 PKW-Stellplätzen, Abstellräumen und einem Technikraum. In den oberirdischen Geschoßen sind bis zu 5 Wohneinheiten geplant. Alle Wohneinheiten sind mit attraktiven Freiflächen wie Eigengärten, Balkonen oder Terrassen ausgestattet.

### 2. Allgemeine technische Daten

#### Energieausweis

- HWB<sub>HK</sub> = 32,50 kWh/m<sup>2</sup>a (Stand Einreichung)

#### Zertifizierung

- klimaaktiv BRONZE

#### Energieversorgung Heizung

- Luft-/Wasserpumpe mit zentraler Warmwasserbereitung, individuelle Verbrauchsmessung

#### Energieversorgung Strom

- öffentliche Stromnetzanbindung, Photovoltaikanlage am Dach

#### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Anschluss an das öffentliche Netz

#### Lüftung

- mechanische Lüftungen für Küche, Bad und WC

#### Medienversorgung

- Anschluss an ein Telekommunikationsnetz



### 3. Nutzungsübersicht

Wohnungsanzahl: 5

Anzahl (KFZ-) Stellplätze: 6

Allgemeine Räume; Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Müllraum, Technikräume, Einlagerungsräume

Wohnung	Geschoß	Zimmer	Wohnnutzfläche	Balkon
Top 1	EG	4	97,77 m <sup>2</sup>	32,86 m <sup>2</sup>
Top 2	EG	2	49,91 m <sup>2</sup>	15,97 m <sup>2</sup>
Top 3	OG	4	94,33 m <sup>2</sup>	16,91 m <sup>2</sup>
Top 4	OG	2	49,62 m <sup>2</sup>	14,78 m <sup>2</sup>
Top 5	DG	4	144,50 m <sup>2</sup>	31,97 m <sup>2</sup>

### 4. Aufschließung

#### Wasser-/Abwasserversorgung

- Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet
- Regen- und Oberflächenwässer werden am Grundstück zur Versickerung gebracht, teilweise über eine Retentionsanlage gedrosselt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

#### Stromversorgung

- Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die Wien Energie GmbH und wird für jede Wohnung separat gezahlt.
- Eine Photovoltaikanlage am Dach unterstützt die Allgemeinanlage und reduziert somit den gebührenpflichtigen Stromverbrauch der Allgemeinverbraucher.

#### Medienversorgung

- Anschluss an das Kommunikationsnetz der A1 Telekom (Telefon, Internet, Fernsehen)

### 5. Bauwerk – Rohbau

#### Fundamente

- Fundamentplatte in Ortbeton

#### Deckenkonstruktion

- Garagendecke (Decke über KG) aus Stahlbeton, Wärmedämmung, Estrich
- Geschoßdecken (Decken über EG und OG1) aus KLH-Massivholzplatten, Estrich

#### Dachkonstruktion

- Flachdach aus KLH (Kreuzlagenholz)-Massivholzplatten mit Kiesschüttung
- Steildach aus KLH-Massivholzplatten mit Blecheindeckung

#### Außenwandkonstruktion im KG

- Stahlbetonwände

#### Außenwandkonstruktion EG bis DG

- Holzriegelwände mit vorgehängter hinterlüfteter Holzfassade



## Balkone und Terrassen

- Stahlträgerkonstruktionen mit KLH-Massivholzplatten

## Stiegenkonstruktion

- Fertigteile aus Stahlbeton

## Trennwände zu Stiegehäusern

- Stahlbeton

## Wohnungstrennwände

- KLH-Massivholzplatten oder Gipskarton-Ständerwände

## Innenwandkonstruktion

- Gipskarton-Ständerwände

## Kamine

- Im Dachgeschoss wird ein Kaminstrang über Dach errichtet.

## 6. Bauwerk - Technik

### Aufzugsanlage

- 1 Barrierefreier Personenaufzug mit ca. 630kg für 8 Personen

### Wärmeversorgungsanlage

- Zentrale Luft-/Wasserwärmepumpe für Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Fußbodenheizung über Wohnungsheizverteiler
- Regelung über Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen mittels Raumbediengerät
- Verbrauchsweise Fernablesung der Wärmemengenzähler je Wohnung
- Im Bad zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper

### Lüftungsanlage

- Bad / WC: Mechanische Abluft über Dach, Unterputz-Einzelventilatoren, Bedienung über einen separaten Schalter
- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube

### Elektroanlage

- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen mittels Leuchtstoffbalken. In der Garage Wannenleuchten in entsprechender Anzahl; Steuerung mittels Bewegungsmelder.
- Die Wohnungen erhalten jeweils einen Internet-Anschluss im Wohnzimmer und eine Vorbereitung für einen nachträglichen Anschluss in den Schlafräumen. Zusätzlich werden die Wohnungen mit einem SAT-Anschluss ausgestattet.
- Alle Wohnungen werden mit einer Alarmanlage ausgestattet.
- PV-Anlage mit Überschusseinspeisung (nicht verbrauchte Energie wird in das Netz über den Heizungszähler zurückgespeist)
- Türklingel und Gegensprechanlage mit Video-Innenstelle in jeder Wohnung
- Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist dem Verkaufsplan zu entnehmen. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.



## Sanitäranlage

### Wasseranschlüsse allgemein

- Für die allgemein zu nutzende Freifläche wird ein Kaltwasseranschluss hergestellt.

### Gärten, Terrassen, Balkone

- Jeder Garten, jede Terrasse sowie jeder Balkon einer Wohnung erhält einen frostsicheren, selbstentleerenden Kaltwasseranschluss.

### Bad / WC

- Werden lt. Ausstattungsliste komplettiert. Die Lage der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

### Küchen

- Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

### Klimaanlage

- Alle Wohnungen werden mit Splitklimageräten ausgestattet.

## 7. Bauwerk – Ausbau (Ausstattung)

### Bodenbeläge

- Zimmer:  
Dielenparkett Eich Natur, 2-Schicht, mind. 2,5mm Nutzschiicht, geklebte Verlegung, inkl. passender Parkettleiste in Eiche Natur; alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu-Natur (wo erforderlich)
- Bad, WC und AR:  
Feinsteinzeug ca. 30x60 cm, Verlegung im Drittelverband, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, 2 Farben zur Wahl (weiß-grau matt oder beige matt)
- Balkone/Terrassen:  
Lärchenholzdielen, mit offener Fuge, Montage auf Stelzlager, glatte Oberfläche (keine Riffelung)
- Stiegenhaus und Gänge:  
Feinsteinzeug, ca. 30x60 cm, Farbe dunkelgrau bzw. laut architektonischer Gestaltung, An- und Austrittstufe kontrastierend lt. ÖN B1600

### Wandbeläge Bad und WC

- Feinsteinzeug ca. 30x60 cm, raumhohe Verfliesung, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, Kantenprofile in Fliesenfarbe, Spiegel bündig mit Verfliesung, 2 Farben zur Wahl (weiß-grau matt oder beige matt)

### Wand-/Deckenverkleidung

- Innendispersion weiß

### Fenster/Fenstertüren

- Holzfenster mit Alu-Deckschale, Farbe Innen Holz Natur lasiert, Farbe außen tiefschwarz, 3-Scheiben Isolierverglasung, Drehkippbeschlag Edelstahl, Fensterbank Innen Helopal Linea, weiß; Fensterbank außen Aluminium beschichtet, passend zur Farbe der Fenster





## Dachflächenfenster

- Schwingfenster aus Holz mit Alu-Deckschale, Beschlag Edelstahl, Farbe Innen Holz Natur lasiert, Farbe außen anthrazit, 3-Scheiben-Isolierverglasung

## Sonnenschutz

- Außenraffstore, elektrische Bedienung über Funk, Farbe passend zur Alu-Deckschale der Fenster

## Geländer/Absturzsicherungen

- Nurglasgeländer in VSG (gartenseitig), Holz/-Stahlkonstruktion (straßenseitig)

## Hauseingangstür

- Portal aus verglaster Alu-Profilkonstruktion mit Edelstahlbeschlägen

## Wohnungseingangstüren

- Doppelfalztüre ca. 90 x 220 cm, stumpf einschlagend, Farbe Innen weiß, Farbe Außen nach architektonischer Gestaltung, Holzarge mit Schattenfuge, Mehrfachverriegelung (RC3), Schallschutz laut Vorschrift, Zylinderschloss, Namensschild und Türspion, Beschläge Edelstahl, Langschild mit Drücker Innen und Knopf Außen

## Innentüren

- Glattes Röhrenspan-Türblatt ca. 80 x 220 cm, stumpf einschlagend, Holzarge, Farbe Weiß, Türen im AR mit Türspalt, Türdücker Edelstahl, bei Bad und WC mit sperrbarer Rosette

## Schließanlage

- Zentrale Schließanlage, ein Schlüssel sperrt die jeweilige Wohnung, den wohnungsbezogenen Einlagerungsraum und Postkasten sowie Hauseingang, Müllraum, Fahrradraum etc. Pro Wohnung sind 5 Stk. Wohnungsschlüssel vorgesehen.
- Pro Stellplatz sind 1 Stk. Garagenschlüssel sowie 1 Stk. Funk-Handsensoren vorgesehen.

## 8. Allgemeinbereiche, Außenanlagen

### Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradräume mit Fahrradbügel im Kellergeschoß
- Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Schließanlage integriert.

### Müllräume

- Die sperrbare Müllbox ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Schließanlage integriert.

### Einlagerungsräume

- Je Wohnung ein Einlagerungsraum im Kellergeschoß
- Abtrennung mit Holzprofiltrennwänden, mit Vorhangschlössern, in die Schließanlage integriert

### Hausreinigung



- Für das Unternehmen, das für die Hausreinigung zuständig ist, ist ein eigener Raum (AR) im KG vorgesehen. Dieser Raum wird mit einem Wasseranschluss sowie einem Kunststoff-Ausgussbecken ausgestattet.

#### Garage

- Garagenboden mit Asphalt
- Stellplatzmarkierungen inkl. Nummerierung, Richtungspfeile gem. STVO

#### Zugangswege

- Betonpflaster ca. 60 x 30 cm anthrazit, frost- und tausalzbeständig

#### Freiflächen

- Gemeinschaftliche Anlagen werden gärtnerisch gestaltet
- Private Gärten werden unmittelbar bei der Wohnungsübergabe mit einem Rollrasen ausgestattet

#### Zaunanlage

- Holzlattenzaun auf Betonsockel

#### Elektrisches Einfahrtstor

- Elektrisches Schiebetor an der Grundgrenze, Füllung mit Holzlatten

## 9. Diverses

#### Änderungen/Sonderwünsche

- Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des erreichten Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen, keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Bauvorhabens darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden. Es ist den ausführenden Firmen untersagt, vor Übergabe der Häuser an die Eigentümer Aufträge durch Käufer auszuführen.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.
- Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.
- Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

#### Hinweise

- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.
- Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.



- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Die äußere Gestaltung bezüglich der Materialien und farblichen Gestaltung von Fassade, Geländer und Dach obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.
- Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.
- Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.
- Bei sämtlichen angeführten Produkten steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt vorzuschlagen, auch wenn dies nicht explizit angeführt ist. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen.
- Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Verkaufsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind daher nicht im Lieferumfang des Hauses enthalten.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes, der Verfliesung u.ä.). Daher sind Einbaumöbel nur nach Naturmaßen zu bestellen.
- Baustellenbesuche sind aus Sicherheits- und Haftungsgründen vor der Wohnungsübergabe strengstens untersagt. Vor Wohnungsübergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hier-über erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Beilagen:

- Ausstattungsliste



