

**KS5961**  
**KANALSTRASSE 59 - 61**  
**1220 WIEN**

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**



Ihr Ansprechpartner für innovatives Schaffen!



[www.img.co.at](http://www.img.co.at) | [img@img.co.at](mailto:img@img.co.at)

Wenn Haus, dann **KBIMMO**

KOVACS  
BAU  
IMMOBILIEN

[www.kbimmo.at](http://www.kbimmo.at) | [office@kbimmo.at](mailto:office@kbimmo.at)



## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein „Neubauprojekt“ mit 8 Reihenhäuser bzw. Townhouses, aufgeteilt auf 2 Bauteile, und 9 Tiefgaragenplätze in herrlicher Grünruhelage nahe Mühlwasser. Das Grundstück befindet sich in der Kanalstraße 59 - 61 im 22. Wiener Gemeindebezirk in Grünruhelage Nähe Mühlwasser, Lobau und Donauinsel.

Die Kanalstraße 59 - 61 befindet sich im gefragten und familienfreundlichen Donaustadt. Die ruhige Seitenstraße bietet ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ist nur wenige Minuten von Grün- und Wasserflächen wie dem Schillerwasser entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal: Direkt vor der Haustür befindet sich eine Busverbindung, die Sie in wenigen Minuten zur U - Bahn - Linie U2 bringt, und damit rasch und bequem ins Wiener Stadtzentrum.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Nahversorger in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die bequem zu Fuß oder mit den Öffis erreichbar sind. Auch Familien finden hier beste Voraussetzungen vor: Von der Kinderbetreuung über Schulen bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen ist die Betreuung und Ausbildung vom Kleinkind- bis ins Jugendalter in der Umgebung bestens abgedeckt.

Die Umgebung kombiniert städtisch geprägte Infrastruktur mit naturnaher Umgebung – ideal, wenn Sie auf der Suche nach Qualität, Komfort und Zukunftsorientierung sind.

Nicht nur die Nahversorgung und die Verkehrsanbindung sind hier hervorragend – auch die Freizeitmöglichkeiten inmitten der umliegenden Natur lassen keine Wünsche offen. Ob Baden, Sport treiben oder einfach entspannen: Mühlwasser, Schillerwasser und die Donauinsel bieten vielfältige Gelegenheiten, um dem Alltag zu entfliehen. Der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen lädt zudem zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerlebnissen ein. Kulinarisch wird ebenfalls einiges geboten – von gemütlichen Lokalen direkt am Wasser bis hin zu charmannten Restaurants abseits der Ufer findet sich für jeden Geschmack das Passende.

# 2

## CHARAKTERSTIK

Die Reihenhäuser haben Wohnflächen von zirka 114 - 120 m<sup>2</sup> und jede Wohneinheit besitzt eigene Freiflächen, in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten. Durch die effiziente Planung sind alle Zimmer zentral begehbar. Jede Wohneinheit verfügt über ein Kellergeschoß mit genügend Stauraum.

Die Wohneinheiten mit der ON.61 sind über Vorgärten direkt von der Kanalstraße aus, sowie aus der Tiefgarage erreichbar. Die Wohneinheiten mit der ON.59 sind über einen allgemeinen Zugangsweg zwischen den beiden Bauteilen oder aus der Tiefgarage erreichbar. Ein allgemeiner Ausgang aus der Tiefgarage führt ebenfalls zu dem allgemeinen Zugangsweg und den Gartenbereichen.

Die Townhouses bestehen jeweils aus einem Keller-, Erd-, Ober- und einem Dachgeschoss. In seiner Massivbauweise schafft Ihr lichtdurchflutetes Eigenheim den perfekten Wohlfühlraum. Das zukunftsorientierte, ökologische Heizsystem sorgt durch eine effiziente Luftwärmepumpe für wohlige Wärme im der kalten Jahreszeit. Unter den Parkettböden im Wohnbereich und den Fliesen in den Nassräumen, findet sich eine moderne Fußbodenheizung. Einziehen und Wohlfühlen lautet die Devise – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Die durchdachten Reihenhäuser haben jeweils 3 oder 4 Schlafzimmer, die durch flexible Raumaufteilungen individuell ausführbar sind. Wenn Sie viel Platz lieben, wird Sie der große, lichtdurchflutete Wohnraum im Erdgeschoss überzeugen. Ihr smartes Haus hat im Erdgeschoß zudem eine WC, sowie einen sehr großzügigen Vorraum. Über die großzügige, helle Wohnküche gelangen Sie auf Ihre Terrasse mit Zugang in den Garten. Moderne Treppen führen vom Wohnraum in das Obergeschoß, wo sich neben den 2 oder 3 Schlafzimmern auch ein Badezimmer mit Badewanne und WC befindet. 2 der Schlafzimmer haben einen eigenen Zugang auf einen Balkon. Im Dachgeschoß befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ausgang auf eine Terrasse, sowie ein weiteres Badezimmer mit WC und eine Galerie.

Wenn Sie sich wünschen mit Ihrer Familie in einem modernen Lebensraum zu wohnen, ist unser Wohnprojekt genau das Richtige für Sie. Mit den durchdachten Grundrissen und der optimalen Raumaufteilung hat jeder genug Freiheiten, um sich zu entfalten.

# 3

## KONSTRUKTION

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

### Architektur & Bautechnik

Die Planung und Bauausführung der Häuser basiert auf den statischen und bauphysikalischen Berechnungen und Gutachten und entspricht den gültigen gesetzlichen Anforderungen und Bestimmungen der Wiener Bauordnung.

### Erdarbeiten

alle erforderlichen Erd-, Aushub-, Kanal-, Versickerungs- und Drainagerungsarbeiten

### Fundament

Stahlbetonfundamente (lt. statischen Berechnungen)

### Tiefgarage

Dichtbeton (weiße Wanne), asphaltiert

### Kamine

Es werden keine Notkamine ausgeführt.

### Außenwände

25 cm Ziegelmauerwerk (Hochlochplanziegel) mit einem 16 cm Vollwärmeschutz EPS - F mit einem Silikatputz in einer RAL - Farbe, Innenseitig werden die Wände mit Kalk / Gips - Putz geputzt, gespachtelt und in weißer Farbe gemalt

### Innenwände tragend

25 cm Ziegelmauerwerk (Hochlochplanziegel)

### Innenwände nicht tragend

Trockenbauwände gespachtelt und in weißer Farbe gemalt

### Zwischendecken

Ortbetondecken mit Bewehrung

### Balkone

mit Glasbrüstung

### Dach

Stahlbetonkonstruktion, Ausführung als Flachdach mit Kies gedeckt

### Energiestandard

Niedrigenergiegebäude gemäß OIB Richtlinie



## AUFSCHLIESSUNG

### **Stromanschluss**

an das bestehende Netz der Wiener Netze

### **Wasseranschluss**

an das Trinkwassernetz von Wiener Wasser

### **Kanalanschluss**

über die bestehende Ortskanalisation - die Ausführung erfolgt entsprechend den Vorschriften der Behörde

### **Telekommunikationsanschlüsse**

über die Vorort bestehenden Anbieter

5

## AUSSENBEREICH

### Fassade



Das EG - Erdgeschoß und das OG - Obergeschoß werden mit einem Silikatputz in einer hellen RAL - Farbe (weiß, hellgrau) versehen, Akzente an der Fassade werden mit einem Silikatputz in einer dunkleren RAL - Farbe (grau, mittelgrau) gesetzt.

### Eingangstür

Rekord Wicono EVO75,  
1-flügelig + Fixteil mit Türfüllung Modell „Graz“ (4 Glasfelder)  
Aluminium - Haustüre, Bautiefe 75 mm  
Farbe innen weiß, außen grau  
Einbruchhemmend nach ÖNORM B 5338 WK3  
Klimabeanspruchungsklasse B  
Beschlag Eingangstüren:  
Außen: Edelstahlgriff Merku  
Innen: Drücker



### Nebeneingangstüre (Keller)

Stahltüre in einer RAL - Farbe pulverbeschichtet (Stahlzarge)



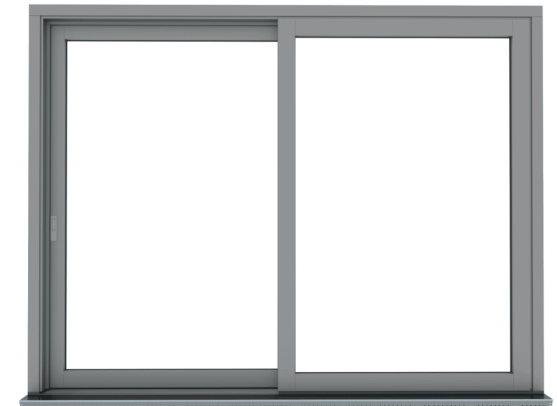
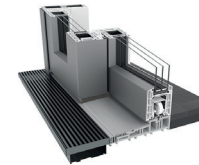
Symbolbilder

### Fensterelemente und Türelemente

Kunststoff - Alu - Fenster Rekord PRO Alu  
Fenster mit Dreh / Kippfunktion, innen weiß, außen grau  
Kunststoffprofil Trocal 7 - Kammernsystem  
Bautiefe 94 mm Rahmen, 116 mm Rahmen und Flügel  
Feuerverzinkte Stahlarmierung nach statischen Erfordernissen  
3 - fach Wärmeschutzverglasung  
 $U_g = 0,5 \text{ W / m}^2\text{K}$ ,  $U_w = 0,78 \text{ W / m}^2\text{K}$ , Schallschutz  $R_w = 35 \text{ db}$ ,  
Warme Glaskante, Fensterbankanschluss 20 mm



Hebe-Schiebe-Türe Rekord PRO ALU HST  
innen weiß, außengrau  
Kunststoffprofil Kömmerling  
Bautiefe 218 mm, Flügelbautiefe 91 mm  
50 mm hohe thermisch getrennte, barrierefreie Bodenschwelle  
Aufgeklipste Aluhalschale grau  
Feuerverzinkte Stahlarmierung nach statischen Erfordernissen  
3 - fach Wärmeschutzverglasung, 2 x ESG (außen, innen)  
 $U_g = 0,5 \text{ W / m}^2\text{K}$ ,  $R_w = 33 \text{ db}$



Symbolbilder

### Sonnenschutz

Jedes Fenster wird mit einem elektrisch bedienbaren Raffstore oder Rollladen ausgestattet.

Schlotterer VORO Rolladen PRO Sun  
Vorbaurollladen mit Schutzblende  
stranggepresstes ca. 1,5 mm Alu - Profil  
Panzer Alu ausgeschäumt 37 / 8 mm  
Revisionsdeckel mit Schieberiegel nach unten abnehmbar



### Insektenschutz



Insektenschutz bei Fenstern / Fenstertüren oder bei Schiebetüren  
Farbe angepasst an Fenster und Türen in einer RAL - Farbe

Symbolbilder

## Dachfenster

Kunststoff - Alu - Fenster  
Roto Designo R6  
Schwingfenster, innen weiß, außen grau  
3 - fach Wärmeschutzverglasung  
 $U_g = 0,6 \text{ W / m}^2\text{K}$ ,  $U_w = 0,86 \text{ W / m}^2\text{K}$



Jedes Dachflächenfenster wird mit einem elektrisch bedienbaren Rollladen ausgestattet  
RotoQ



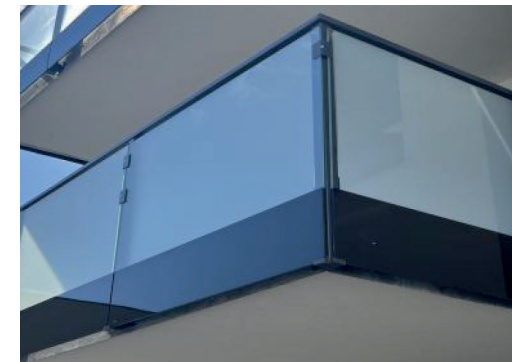
Symbolbilder

### Terrassen / Balkone & Gehwege



Betonplatten im Format 40 cm x 40 cm (grau / hell oder gleichwertiges Produkt) im Kiesbett

### Absturzsicherung Terrassen / Balkone



Glas

Symbolbilder

**Garten und Vorgarten**



Rasenfläche sowie Kies in Teilbereichen und Traufenpflaster, sowie pflegeleichte Gräser im Vorgarten, Bäume und Sträucher werden teilw. hergestellt, sonstige Bepflanzungen erfolgen durch die Käufer/in und sind nicht im Kaufpreis enthalten

Symbolbilder

### Einfriedung



Die straßenseitige Einfriedung erfolgt mit einem 150 cm hohen Alu - Zaun in grau (Alubram, Lamello) mit Gartentür, die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun (Höhe 120 cm) eingefriedet

Symbolbilder

## Müllplatz

---

Pergola, überdacht und begrünt

## Tiefgarage

---

Garagenabfahrt asphaltiert (geriffelt).

Tiefgarage asphaltiert mit farblicher Kennzeichnung der KFZ - Stellplätze und Rollgittertor.

Entwässerung über Verdunstungsrinnen

- Haustechnikraum

- Elektrorum

- Fahrradraum

Zugänge aus der Tiefgarage je Haus und 1 Ausgang ins Freie

6

**INNENBEREICH**

### **Wand- und Deckenflächen**

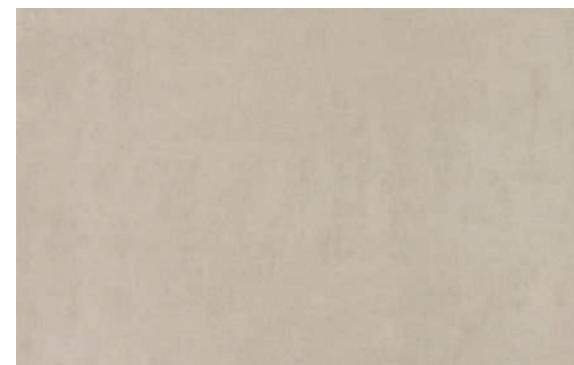
Innendispersion (weiß) auf Spachtelung

### **Bodenbeläge und Wandbeläge**

Badezimmer:  
Bodenfliesen und Wandfliesen  
(Wandfliesen im Spritzwasserbereich)

WC:  
Bodenfliesen und Wandfliesen  
(Wandfliesen im Spritzwasserbereich sowie hinter WC)

Keller:  
Bodenfliesen mit Sockelfliesen



Fliesen (Feinsteinzeug) im Format 30 - 60 / 60 cm (Boden) bzw. 60 / 60 cm Wand, sandfarben

Symbolbilder

## Bodenbeläge

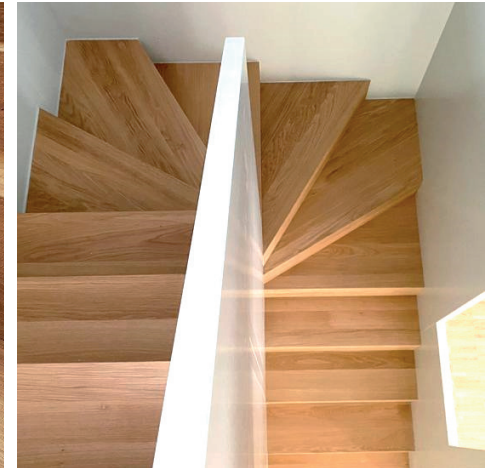
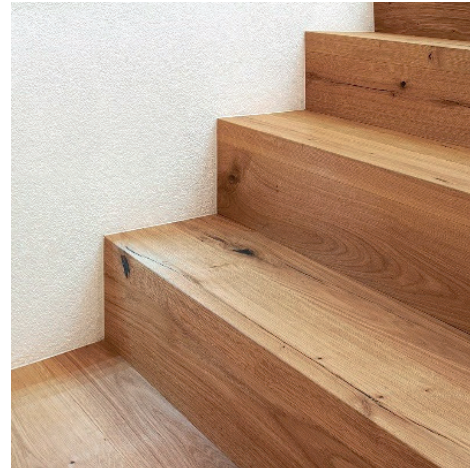
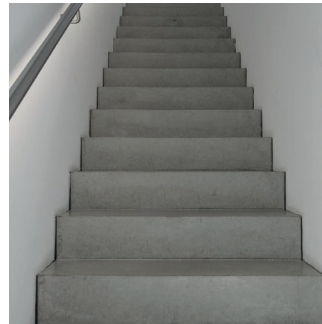
Wohnbereich: Bodenbeläge und Sockelleisten



Parkettboden Eiche (Dielenoptik) im Format 1.000 mm x 125 mm mit 4 mm Nutzschicht oder gleichwertiges Produkt

Symbolbilder

**Treppe**

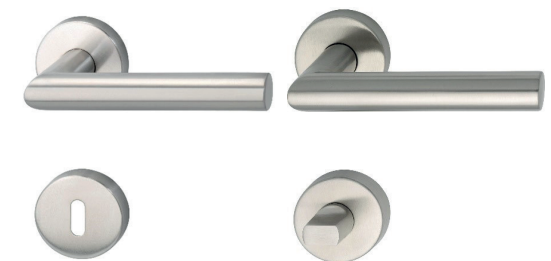


Die Treppe wird als Stahlbetontreppe ausgeführt mit einseitigem Handlauf aus Vollholz (Eiche).  
(optional: Stahlbetontreppe mit Parkettboden oder Bodenfliesen bzw. Ausführung in Sichtbeton)

## Innentüren



Holzumfassungszarge mit Holztürblätter mit Wabeneinlage, stumpf einschlagend  
Klimabeanspruchungsklasse A



Drückergarnituren (Gehrungsdrücker) (Edelstahl / matt) mit Rundrosette

Symbolbilder

## Sanitärinstallationen



Toilette:  
LAUFEN  
Wand - WC, Tiefspüler,  
mit Spülrand  
Material: Sanitärkeramik  
Farbe: weiß

WC - Betätigungsplatte:  
TECE  
Material: Edelstahl  
Farbe: Edelstahl / gebürstet



Handwaschbecken WC:  
LAUFEN  
Abmessungen: 480mm x 280mm  
Material: Keramik  
Farbe: weiß

Waschtisch:  
LAUFEN  
Abmessungen: 550mm x 480mm  
Material: Keramik  
Farbe: weiß

Waschtischarmatur:  
GROHE  
Einhandmischer  
Material: Messing  
Farbe: chrom

Symbolbilder

## Sanitärinstallationen



Dusche mit Duschwand:  
RIHO  
Duschwanne, flache Montage  
Duschwand mit Drehtür Sicherheitsglas  
Material: Sanitäracryl  
Farbe: weiß



Armatur Dusche:  
GROHE  
Thermostat - Brauseset  
Material: Metall / Kunststoff  
Farbe: chrom



Freiflächen:  
Frostsichere Auslaufarmatur / Auslaufventil  
KEMPER  
Type: Frosti-Figur 57400



Badewanne:  
LAUFEN  
Einbau - Badewanne  
Abmessungen: 170cm x 75cm  
Material: Stahl / emailliert / 3,5mm



Armatur Dusche:  
GROHE  
Thermostat - Wannenarmatur  
Material: Metall / Kunststoff  
Farbe: chrom

Symbolbilder

| Bereich        | Anzahl | Details                                  |
|----------------|--------|------------------------------------------|
| Wohnküche (EG) | 1      | Anschluss für Abwasch und Geschirrspüler |
|                | 1      | Lüftungsauslass                          |

| Bereich | Anzahl | Details                                   |
|---------|--------|-------------------------------------------|
| WC (EG) | 1      | Hänge - WC (weiß)                         |
|         | 1      | Unterputz - Spülkasten mit Spartaste      |
|         | 1      | Handwaschbecken (weiß) mit Einhandmischer |
|         | 1      | Lüfter mit Nachlaufrelais                 |
|         | 1      | großflächiger Wandspiegel                 |

| Bereich  | Anzahl | Details                                                            |
|----------|--------|--------------------------------------------------------------------|
| Bad (OG) | 1      | Hänge - WC (weiß)                                                  |
|          | 1      | Unterputz - Spülkasten mit Spartaste                               |
|          | 1      | Waschtisch (weiß) mit Einhandmischer                               |
|          | 1      | Einbauwanne (weiß) mit Ablaufgarnitur und Überlaufgarnitur         |
|          | 1      | Wannenfüllbatterie und Brausebatterie, Handbrause und Brausehalter |
|          | 1      | Lüfter mit Nachlaufrelais                                          |
|          | 1      | großflächiger Wandspiegel                                          |

**1 Wohneinheit**  
**DG - Dachgeschoß**  
**OG - Obergeschoß**  
**EG - Erdgeschoß**  
**KG - Kellergeschoß**

| Bereich  | Anzahl | Details                                     |
|----------|--------|---------------------------------------------|
| Bad (DG) | 1      | Hänge - WC (weiß)                           |
|          | 1      | Unterputz - Spülkasten mit Spartaste        |
|          | 1      | Waschtisch (weiß) mit Einhandmischer        |
|          | 1      | Duschwanne (weiß)                           |
|          | 1      | Brausebatterie, Handbrause und Brausehalter |
|          | 1      | Lüfter mit Nachlaufrelais                   |
|          | 1      | großflächiger Wandspiegel                   |

| Bereich     | Anzahl | Details                                                                |
|-------------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| Keller (KG) | 1      | Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine (Wasserzulauf und Wasserablauf) |
|             | 1      | Anschlussmöglichkeit für ein Waschbecken                               |

| Bereich                | Anzahl | Details                         |
|------------------------|--------|---------------------------------|
| Terrasse / Garten (EG) | 1      | Anschluss mit Frostschutzventil |

| Bereich                 | Anzahl | Details                         |
|-------------------------|--------|---------------------------------|
| Eingangsbereich (außen) | 1      | Anschluss mit Frostschutzventil |

**1 Wohneinheit**  
**DG - Dachgeschoß**  
**OG - Obergeschoß**  
**EG - Erdgeschoß**  
**KG - Kellergeschoß**

## Elektroinstallationen



Schalterprogramm GIRA oder BERKER  
(reinweiß / glänzend oder gleichwertiges Produkt)

Lichtauslässe in den Wohnungen grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper bis auf Terrassen, Balkone und Außenbereichen  
(dort werden Wandanbauleuchten ausgeführt)

Symbolbilder

## Gegensprechanlage

### Außenstelle

Beim Haupteingang wird eine Audio - Türsprechstelle (vandalensicher) mit Türöffnerfunktion (inkl. Türöffner) errichtet.

Die Torstelle wird im „2 - Sinne - Prinzip“ (= behindertengerecht) vorgesehen

Eigenschaft: Alu eloxiert, vandalensicher, Begeh - System

### Innenstelle

AP - Audio - Wandgeräte (freisprechend) mit Ruftonunterscheidung, für die nicht direkt begehbaren Häuser mit Video

### Klingeltaster

Je Wohnungszugang wird ein Klingeltaster (inkl. entsprechendem Symbol) ausgeführt

### Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über systempassende Netzgeräte, welche im Allgemeinverteiler untergebracht sind



## Beleuchtung

Wandleuchte Typ 2a

Örtlichkeit: Allgemeinbereich / Hof

Fabrikat: BEGA Type: 33329 LED, 10,2 W Farbe: grau Eigenschaft: Aluminium-Edelstahl

bxhxt = 30/5,5/12 cm, Lichtaustritt 1-seitig



Wandleuchte Typ 2b

Örtlichkeit: Terrassen / Balkone

Fabrikat: BEGA Type: 33319 LED, 6,3 W Farbe: grau Eigenschaft: Aluminium-Edelstahl

bxhxt = 20/5,5/12 cm, Lichtaustritt 1-seitig



LED Feuchtraum Wannenleuchte

Örtlichkeit: öffentliche Kellerbereiche, Garage

Schutzart: IP 65



Die Auslegung der gesamten Beleuchtungsanlage wird in Anlehnung an die derzeit relevante Norm (EN 12464 - 1) vorgenommen.

Symbolbilder

| Bereich                 | Anzahl | Details                             |
|-------------------------|--------|-------------------------------------|
| Küche / Kochnische (EG) | 1      | Anschlussdose für E - Herd          |
|                         | 1      | Dunstabzug (Umluft) Schukosteckdose |
|                         | 1      | Kühlschrank Schukosteckdose         |
|                         | 1      | Geschirrspüler Schukosteckdose      |
|                         | 3      | Doppel Schukosteckdosen             |
|                         | 1      | Wandauslass - direkt                |
|                         | 1      | Deckenlichtauslass mit Ausschalter  |

| Bereich          | Anzahl | Details                                           |
|------------------|--------|---------------------------------------------------|
| Wohnbereich (EG) | 2      | Deckenlichtauslässe mit Aus- oder Wechselschalter |
|                  | 5      | Doppel Schukosteckdosen                           |
|                  | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko)                |
|                  | 1      | Datenkabelleerrohr                                |

| Bereich               | Anzahl | Details                            |
|-----------------------|--------|------------------------------------|
| Zimmer (EG / OG / DG) | 1      | Deckenlichtauslass mit Ausschalter |
|                       | 3      | Doppel Schukosteckdosen            |
|                       | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko) |
|                       | 1      | Datenkabelleerrohr                 |

**1 Wohneinheit**  
**DG - Dachgeschoß**  
**OG - Obergeschoß**  
**EG - Erdgeschoß**  
**KG - Kellergeschoß**

| Bereich | Anzahl | Details                                          |
|---------|--------|--------------------------------------------------|
| WC (EG) | 1      | Lichtauslass mit Ausschalter                     |
|         | 1      | Ventilatoranschl. (eing. NLR) über Lichtschalter |

| Bereich       | Anzahl | Details                                                                                                     |
|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bad (OG / DG) | 1      | Deckenlichtauslass mit Ausschalter                                                                          |
|               | 1      | Wandlichtauslass - direkt (über Waschbecken)                                                                |
|               | 2      | Doppel Schukosteckdose                                                                                      |
|               | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko)                                                                          |
|               | 1      | Ventilatoranschluss: 1. Stufe ständige Grundlast, 2. Stufe über eingebauten Hygrostat bzw. Kontrollschalter |
|               | 1      | Anschlussmöglichkeit für Handtuchheizkörper                                                                 |

| Bereich      | Anzahl | Details                                            |
|--------------|--------|----------------------------------------------------|
| Vorraum (EG) | 1 - 2  | Deckenlichtauslass mit Aus- oder Wechselschalter   |
|              | 1      | Gegensprechanlage (Audio-Video) mit Türöffnertaste |
|              | 1      | Doppel Schukosteckdosen                            |
|              | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko)                 |

**1 Wohneinheit**  
DG - Dachgeschoß  
OG - Obergeschoß  
EG - Erdgeschoß  
KG - Kellergeschoß

| Bereich        | Anzahl | Details                                          |
|----------------|--------|--------------------------------------------------|
| Flur (OG / DG) | 1      | Deckenlichtauslass mit Aus- oder Wechselschalter |
|                | 2      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko)               |

| Bereich      | Anzahl | Details                                          |
|--------------|--------|--------------------------------------------------|
| Galerie (DG) | 1      | Deckenlichtauslass mit Aus- oder Wechselschalter |
|              | 2      | Doppel Schukosteckdose                           |
|              | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko)               |

| Bereich                 | Anzahl | Details                                        |
|-------------------------|--------|------------------------------------------------|
| Eingangsbereich (außen) | 1      | Taster mit Glockensymbol                       |
|                         | 2      | Wandlichtauslass mit Aus- oder Wechselschalter |

| Bereich                          | Anzahl | Details                             |
|----------------------------------|--------|-------------------------------------|
| Terrasse / Balkon (EG / OG / DG) | 1 - 2  | Lichtauslässe mit Ausschalter innen |
|                                  | 1      | Schukosteckdose (FR - Unterputz)    |

| Bereich           | Anzahl | Details                                          |
|-------------------|--------|--------------------------------------------------|
| Keller / HWR (KG) | 1      | Deckenlichtauslass mit Aus- oder Wechselschalter |
|                   | 2      | Schukosteckdosen für Waschmaschine + Trockner    |
|                   | 3      | Doppel Schukosteckdosen                          |
|                   | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko)               |

| Bereich          | Anzahl | Details                            |
|------------------|--------|------------------------------------|
| Kellerräume (KG) | 1 - 2  | Deckenlichtauslass mit Ausschalter |
|                  | 2 - 4  | Doppel Schukosteckdosen            |
|                  | 1      | Schukosteckdose (Reinigungsschuko) |

**1 Wohneinheit**  
**DG - Dachgeschoß**  
**OG - Obergeschoß**  
**EG - Erdgeschoß**  
**KG - Kellergeschoß**

7

**TECHNIK**  
**HKLS**

### Heizung

Die Beheizung erfolgt energieeffizient über eine Luft - Wasser - Wärmepumpe mit integrierter Warmwasserbereitung.  
Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Diese kann individuell auf die eigenen Bedürfnisse eingestellt werden.  
Eine Beheizung des Kellers ist nicht im Kaufpreis begriffen.  
Die Wärmepumpen (Heizung & Warmwasser) werden mit elektrischen Strom betrieben, die Zählung erfolgt somit über die Stromzähler.  
Die Zählung des Kaltwassers erfolgt über einen geeichten Zähler von Wien Wasser  
Der Keller wird unbeheizt ausgeführt.

### Fußbodenheizung

Moderne Niedertemperatur - Fußbodenheizung in den Wohneinheiten mit Einzelraumregelung



Im Bad kommt zusätzlich ein Elektro Handtuchrockner mit XIMAX Regelung TYPE 4



## Lüftung

Bad:

Mechanische Entlüftung über Dach, mit unter Putz Einzelventilatoren, Stufe 1 läuft auf Grundlast, d.h. permanent, Stufe 2 wird hygrostatisch gesteuert (SKS)

WC:

Unter Putz Einzelventilator mit Nachlaufrelais Steuerung gemeinsam mit Lichtschalter (SKS)

dezentrales Lüftungssystem

Fabrikat: (SKS)

Type: (SKS)

Farbe: Weiß



## Klimatisierung

Jede Wohneinheit wird mit einem Fan Coil System (Gebläsekonvektoren) zur Klimatisierung der Wohn- und Aufenthaltsräume ausgestattet, welche energieeffizient ebenfalls über die Wärmepumpe betrieben wird. Regelung über IR - Fernbedienung.

Hersteller: Vaillant oder gleichwertiges



# 8

## ELEKTRO- TECHNIK

### Elektroinstallationen

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Netz des Energieversorgungsunternehmens (EVU) – Wiener Netze.

Die Zentralzählung wird im Kellergeschoß / Elektroraum errichtet.

Das Gebäude wird an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Anschlussgebühren trägt der Käufer.

### PV - Anlage

Die Wohneinheiten verfügen über eine Eigenstromversorgung durch eine PV - Anlage.  
40 kWp Photovoltaik - Anlage auf den beiden Flachdächern



### Einbauten Wohnungsverteiler

Fabrikat: ERA oder HAGER

Type: KUV / KHV, VU / VH

Farbe: verkehrsweiß

Eigenschaft: UP, AP, HW, Kunststoff 1x für Starkstrom, 1x Leer ohne

Einbauten für Schwachstrom mit integr. Schuko.

Einbautiefe bei Hohlwand mind. 8,7 cm!

3 - 5 reihig nach Bedarf bzw. lt. NSV - Liste

I - Schutzschalter

E - Herd

Geschirrspüler

Waschmaschine

Arbeitsplatz - Schukosteckdosen Küche

Licht und Schukosteckdosen 1

FI-Schutzschalter

Licht und Schukosteckdosen 2

Licht und Schukosteckdosen je Schlafz:

40A/4/0,03G/A

LS B16A, 3x1pol.

LS B16A, 1+N

LS B16A, 1+N

LS B16A, 1+N

LS B13A, 1+N

40A/4/0,03G/A

LS B13A, 1+N

L S B13A, 1+N

### Telekommunikation (TV / Internet)

Eine SAT - Anlage wird nicht ausgeführt.

Die Versorgung erfolgt durch den Telekommunikationsanbieter.

In den Wohnungen wird ein Medienverteiler verbaut.

Allen lokalen Telekommunikationsanbietern (z.B. A1, Magenta, etc.) wurde eine Objektanbindung freigestellt.

Etwaige Telekommunikationsdienste bedürfen gesonderter Verträge mit den Dienstleistern.

### SmartHome

In allen Wohneinheiten wird ein SmartHome - System der Firma Eltako installiert.

Diese steuert

- Licht
- Schatten
- Heizen
- Kühlen

THE HOME OF INNOVATION.

*Eltako*

### Rauchwarnmelder

In allen Wohneinheiten werden in den Aufenthaltsräumen und Gängen unvernetzte

Rauchwarnmelder gemäß OIB Richtlinie 2 und TRVB S 122 errichtet.

Die Alarmierung erfolgt durch ein akustisches Signal.

Fabrikat: LST

Type: EPS ST-620-DET

Farbe: weiß

Eigenschaft: Homemelder, 10 Jahresbatterie



9

HARD FACTS

| Leistung                                                 | belagsfertig | schlüsselfertig | optional (Aufzahlung) |
|----------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| Hauptgebäude (lt. Plan und Beschreibung)                 | ✓            |                 |                       |
| Nebengebäude (lt. Plan und Beschreibung)                 | ✓            |                 |                       |
| Geschoßtreppen (Stahlbeton)                              | ✓            |                 |                       |
| Geschoßtreppen (m. Parkettboden/Bodenfliesen/Sichtbeton) |              | ✓               |                       |
| Geländer / Absturzsicherung (Edelstahl m. Glas)          |              | ✓               |                       |
| Dachbau (lt. Plan)                                       | ✓            |                 |                       |
| Rohinstallation und Elektroinstallation                  | ✓            |                 |                       |
| Schalter und Rahmen (finalisiert)                        |              | ✓               |                       |
| Beschattung (Rollläden / elektrisch)                     | ✓            |                 |                       |
| Beschattung (Raffstore / elektrisch)                     | ✓            |                 |                       |
| Insektenschutz                                           | ✓            |                 |                       |
| Audio Gegensprechanlage (1x innen / 1x außen)            |              | ✓               |                       |
| Video Gegensprechanlage (1x innen / 1x außen)            |              | ✓               |                       |
| HKLS - Rohinstallation                                   | ✓            |                 |                       |
| Technikraum mit LWP und Warmwasserspeicher               | ✓            |                 |                       |
| Fußbodenheizung                                          | ✓            |                 |                       |
| Sanitärkeramik und Armaturen (lt. Beschreibung)          |              | ✓               |                       |
| Handtuchtrockner (elektrisch)                            |              | ✓               |                       |

| Leistung                                            | belagsfertig | schlüsselfertig | optional (Aufzahlung) |
|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| Fenster - Kunststoff / Alu (3 - Scheibenverglasung) | ✓            |                 |                       |
| Insektenschutz (Fenster und Schiebetüren)           | ✓            |                 |                       |
| Eingangstüre (lt. Beschreibung)                     | ✓            |                 |                       |
| Innenfensterbänke (Gußmarmor / Standard - Farbe)    | ✓            |                 |                       |
| Außenfensterbänke (Alu / RAL - Farbe)               | ✓            |                 |                       |
| Nebeneingangstüren                                  | ✓            |                 |                       |
| Innenputz                                           | ✓            |                 |                       |
| Fußbodenaufbau mit Schüttung und Heizestrich        | ✓            |                 |                       |
| Vollwärmeschutzfassade (lt. Plan)                   | ✓            |                 |                       |
| Wände und Decken (Q2 - Spachtelung / malfertig)     |              | ✓               |                       |
| Malerarbeiten (1 - färbig / weiß)                   |              | ✓               |                       |
| Malerarbeiten (lt. Farbkonzept)                     |              |                 | ✓                     |
| Bodenbeläge (Wohnraum / lt. Beschreibung)           |              | ✓               |                       |
| Wandbeläge (Wohnraum / lt. Beschreibung)            |              | ✓               |                       |
| Bodenbeläge (Außenbereich / Terrasse)               |              | ✓               |                       |
| Innentüren: Holzumfassungszargen                    |              | ✓               |                       |
| Innentüren: Türblatt (lt. Beschreibung)             |              | ✓               |                       |

| Leistung                                   | belagsfertig | schlüsselfertig | optional (Aufzahlung) |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
|                                            |              |                 |                       |
| PV-Anlage (inkl. Metall-Unterkonstruktion) | ✓            |                 |                       |
| Klimaanlage (Klimatisierung)               | ✓            |                 |                       |
|                                            |              |                 |                       |

10

PREIS /  
GRUNDSTÜCKSANTEIL

| Haus                                 | Preis<br>(schlüsselfertig) |
|--------------------------------------|----------------------------|
| ON.61 - ca. 120,00 m <sup>2</sup>    | ab € 799.900,-             |
| ON.61A - ca. 115,00 m <sup>2</sup>   | ab € 749.900,-             |
| ON.61B - ca. 115,00 m <sup>2</sup>   | ab € 749.900,-             |
| ON.61C - ca. 120,00 m <sup>2</sup>   | ab € 799.900,-             |
| ON.59 H1 - ca. 120,00 m <sup>2</sup> | ab € 869.900,-             |
| ON.59 H2 - ca. 115,00 m <sup>2</sup> | ab € 789.900,-             |
| ON.59 H3 - ca. 115,00 m <sup>2</sup> | ab € 789.900,-             |
| ON.59 H4 - ca. 120,00 m <sup>2</sup> | ab € 899.900,-             |
| Stellplatz (Tiefgarage)              | € 30.000,-                 |



## SONSTIGES

### Allgemeine Hinweise

KBIMMO GmbH, Verfasser dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, hält fest, dass die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Basis der erfolgten Einreichung erstellt wurde.

Der Verfasser behält sich Änderungen in der Bauausführung, die sich aus der Baugenehmigung, Behörden- und Gesetzesauflagen sowie technischen Erfordernissen ergeben, vor.

### Finanzierung

Je nach Kaufpreis (belagsfertig oder schlüsselfertig) und Eigenmittel gibt Ihnen unser Finanzierungs - Rechner auf [www.kbimmo.at](http://www.kbimmo.at) einen ersten Überblick, mit welcher monatlichen Belastung zu rechnen ist. Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierungsabwicklung und stellen den Kontakt zu Banken her.

### Sonderwünsche

Eine Abänderung des Grundrisses und die Ausführung von Sonderwünschen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, sofern sie behördlichen Auflagen, sowie dem Baukonzept nicht widersprechen und rechtzeitig vom Käufer, dem Bauträger bekannt gegeben werden.

Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche verzögert werden.

Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig. Der Aufwand für eine notwendige Planung wird dem Erwerber in Rechnung gestellt.