

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN:  
MEHRFAMILIENWOHNHAUS mit EINER TIEFGARAGE

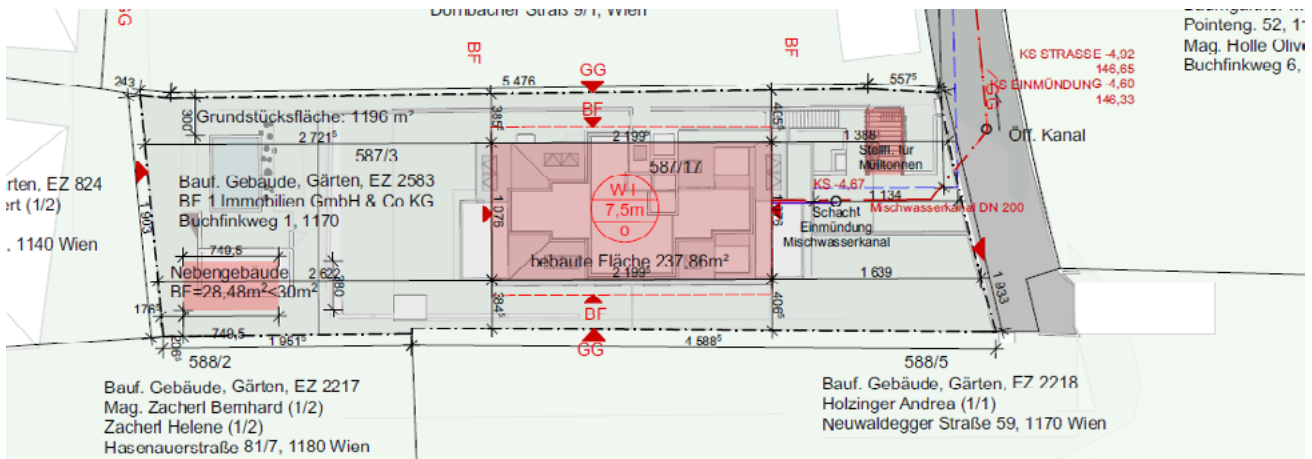
Bauherr: BF 1 Immobilien GmbH & Co KG  
Herbststraße 53, 1160 Wien

Datum: 17.3.2023



## 1. PROJEKTÜBERSICHT

Das Projekt befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk am Buchfinkweg 1.  
Die Wohnhausanlage wird auf dem Grundstück 587/3, EZ 2583, KG 01401 Dornbach in offener Bauweise errichtet.



Lageplan

Das Haus besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und 2 Dachgeschoßen und beinhaltet 7 Wohnungen und eine Tiefgarage. Außerdem befindet sich auf dem Dach eine Dachterrasse, welche der Wohnung Top 7 zugeordnet ist.

Betreten wird das Gebäude von südöstlicher Seite. Über das zentral gelegene Stiegenhaus samt behindertengerechtem Aufzug gelangt man zu den einzelnen Wohneinheiten.

Das Untergeschoß beinhaltet neben der Tiefgarage noch den Hauszugang, 7 Einlagerungsräume, den Kinderwagenabstellraum, den Technikraum sowie den Fahrradabstellraum.

Im Erdgeschoß befinden sich die Wohnungen Top 1 und Top 2. Die Wohnung Top 1 beinhaltet drei Zimmer sowie einen Eigengarten mit Terrasse. In der Wohnung Top 2 findet man ebenfalls drei Zimmer, auch diese Wohnung hat einen Eigengarten mit Terrasse.

Im Obergeschoß befinden sich die Wohnungen Top 3 mit drei Zimmern und Top 4 ebenfalls mit drei Zimmern. Beide Wohnungen sind mit den Wohnküchen vorgelagerten Balkonen ausgestattet.

Im 1. Dachgeschoß befinden sich die Wohnungen Top 5 mit drei Zimmern und Top 6 ebenfalls mit drei Zimmern. Beide Wohnungen sind mit großzügigen Terrassen ausgestattet, die von der Wohnküche aus begangen werden können.

Im 2. Dachgeschoß befindet sich die Wohnung Top 7, eine Vierzimmerwohnung mit 2 Terrassen im Wohngeschoß und einer über eine Wohnungsstiege erreichbaren Dachterrasse.

Der Garten G1 an der Südwestseite des Grundstücks bildet eine eigene Einheit und ist getrennt begehbar.

Der Garten G2 an der Nordwestseite des Grundstücks bildet eine eigene Einheit und ist getrennt begehbar. Hier wird ein Nebengebäude (Poolhaus) und ein Schwimmbecken errichtet.

## 2. PROJEKTDATEN

HWB <sub>Ref,SK</sub> 33,0 kWh/m<sup>2</sup>a

Lichte Raumhöhen  
Wohnungen in der Regel 2,52m, in einigen Nebenräumen kleiner  
2,52m (siehe Verkaufspläne)

Untergeschoß mind. 2,10m

## 3. BAUTECHNIK, ARCHITEKTUR

### 3.1. Fundierung und Untergeschoß

Das Untergeschoß ist in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Bodenplatte ist mit einer Stärke von mind. 30cm laut statischen Erfordernissen errichtet.

Die Stärke und die genaue Konstruktion der aufgehenden Kellerwände ergibt sich aus der Statik und der zur Ausführung kommenden Baugrubensicherung. Erdberührte Außenwände sind gem. Anforderung ausgeführt und sofern erforderlich gemäß Bauphysik gedämmt.

### 3.2. Außenwände

Tragende Wände über dem Untergeschoß sind in Stahlbeton errichtet. Die Fassadengestaltung und Wärmedämmung erfolgt mittels Vollwärmeschutz mit Dünnschichtdeckputz.

Farbe und Materialien: gem. Farb- und Materialkonzept

### 3.3. Innenwände

Tragende Wände sind in Stahlbeton errichtet, Oberfläche gespachtelt und mit wischfester Innendispersion gemalt.

Nichttragende Wände sind als Trockenbauwände (Einfachständerwände) mit 1,25cm Gipskartonplatten beplankt ausgeführt. In Nassräumen (Bädern) sind imprägnierte GK Platten eingebaut.

Wohnungstrennwände und Trennwände zum Stiegenhaus erhalten Schwingbügel-Vorsatzschalen bzw. freistehende Vorsatzschalen.

### **3.4. Decken**

Die Decken ab Erdgeschoß sind ebenfalls in Stahlbetonbauweise errichtet.

Die Deckenaufbauten in den Geschoßen ab Erdgeschoß werden mit gebundener Schüttung, Trittschalldämmplatten, PE Folie und schwimmendem Zementestrich (mit Fußbodenheizung) ausgeführt.

### **3.5. Balkone**

Die Balkone sind als auskragende Stahlbetondecken ausgebildet, teilweise sind diese mit Iso-Körben thermisch vom Baukörper getrennt, teilweise sind sie entsprechend gedämmt.

### **3.6. Absturzsicherung, Geländer**

Brüstungen, Stabgeländer

### **3.7. Dachkonstruktionen**

#### **Flachdächer**

Flachdachkonstruktion mit Kies als Warmdach mit innen- und außenliegender Entwässerung.

#### **Schrägdächer**

Schrägdächer werden mit Faserzementplatten ausgeführt, Entwässerung mittels Hängerinne und Regenabfallrohren.

#### **Dachterrassen**

Flachdachkonstruktion als Warmdach mit innen- und außenliegender Entwässerung. Terrassenplatten im Kiesbett verlegt. Vor den Terrassentüren sind Rigole mit seitlichen Ausläufen vorgesehen.

#### **Dach über Nebengebäude (Poolhaus)**

Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung als Warmdach.

#### **Brandrauchentlüftung**

Lichtkuppel als Brandrauchentlüftung, Größe ca. 100/100cm, wirksamer Querschnitt mind. 1,00 m<sup>2</sup>.

## **4. HAUSTECHNIK**

### **4.1. Elektrotechnik – Starkstrom**

Elektroversorgung über Netz der Wiener Netze

### **4.2. Aufzug**

Der Aufzug ist für 8 Personen und 630kg Nennlast als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung konzipiert.

#### 4.3. Erdung und Blitzschutz

Das gesamte Objekt ist mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichseinrichtung gemäß den geltenden Vorschriften ausgerüstet.

#### 4.4. Heizung/ Warmwasseraufbereitung, Temperierung

Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Grundtemperierung im Sommer möglich.

Steuerung über ein Raumthermostat in der Wohnung.

Einzelraumregelung gegen Aufpreis möglich.

Vorbereitung Klimaanlage in Top 7.

#### 4.5. Photovoltaikanlage

Am Flachdach situiert, Gesamtleistung ca. 5,5 kWp

### 5. ALLGEMEINRÄUME

#### 5.1. Garage

|                        |   |
|------------------------|---|
| Böden:                 | Beschichtung  |
| Wände und Decken:      | Stahlbeton  |
| Türen:                 | Brandschutztüren Stahlblech (weiß) mit Oberkopfschließer, Beschläge in Edelstahl.   |
| Elektroinstallationen: | Beleuchtung mittels Feuchtraumleuchten; Fluchtwegbeleuchtung, Aufputzinstallation, Leerverrohrung für Stromanschluss für E-Ladestation. |
| Bodenmarkierung:       | Kennzeichnung mit Nummerierung der Stellplätze.   |

#### 5.2. Kellerräume

|                        |  |
|------------------------|--|
| Böden:                 | Estrich versiegelt   |
| Wände und Decken:      | Stahlbeton   |
| Türen:                 | Brandschutztüren Stahlblech (weiß)   |
| Parteienkeller:        | Trennwandsystem in Systemhöhe mit versperrbaren Eingangstüren.               |
| Elektroinstallationen: | Beleuchtung mittels Feuchtraumleuchten nach Erfordernis; Aufputzinstallation |



### 5.3. Technikraum

|                        |  |
|------------------------|--|
| Böden:                 | Estrich versiegelt   |
| Wände und Decken       | Stahlbeton   |
| Türen:                 | Brandschutztüren Stahlblech (weiß)   |
| Elektroinstallationen: | Beleuchtung mittels Feuchtraumleuchten nach Erfordernis; Aufputzinstallation |

### 5.4. Stiegenhaus

|                        |  |
|------------------------|--|
| Böden:                 | Feinsteinzeugplatten   |
| Wände und Decken:      | Stahlbeton gespachtelt und gemalt  |
| Fenster:               | Kunststoff-Alu-Konstruktion oder Kunststoff-Konstruktion mit Acrylbeschichtung.  |
| Hauseingangstüren:     | Kunststoff-Alu-Konstruktion oder Kunststoff-Konstruktion mit Acrylbeschichtung mit Oberkopfschließer, Beschläge Edelstahl  |
| Elektroinstallationen: | Beleuchtung laut Elektroplan, Schaltung geschosswise mit Bewegungsmelder, Unterputzinstallationen<br>Steckdose im Technikraum (versperrbar) im Keller<br>Auslöseeinrichtung zur Ansteuerung der<br>Bandrauchentlüftungseinrichtung im EG und DG; |
| Stiegenläufe:          | Stahlbeton-Fertigteilstiegen elastisch gelagert;<br>Bodenbelag mit Feinsteinzeugplatten;<br>beidseitig Handläufe   |
| Ausstattung:           | 1 Türklingel mit Taster pro Wohneinheit  |

### 5.5. Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum

|                        |   |
|------------------------|---|
| Böden:                 | Feinsteinzeugplatten;   |
| Wände und Decken:      | Stahlbeton gespachtelt und gemalt   |
| Türen:                 | Brandschutztüren Stahlblech (weiß), Beschläge<br>Edelstahl und Zylinderschloss (Zentralsperre), |
| Elektroinstallationen: | Beleuchtung mittels Feuchtraumleuchten nach Erfordernis; Aufputzinstallation;                   |

## 6. WOHNUNGEN

### 6.1. Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster und -fenstertüren mit Aludeckschale pulverbeschichtet oder mit Acrylbeschichtung.

$U = 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder besser

Ausgestattet mit 3-fach Wärmeschutzverglasung

Fensterbänke in Aluminium pulverbeschichtet.

### 6.2. Dachflächenfenster

Klappschwingfenster, Kunststoff (Fa. Velux, Typ GPU oder Vergleichbares).

### 6.3. Flachdachfenster

Velux Integra (CVP) mit Acryl-Kuppel undurchsichtig (ISD) Fa. Velux oder Vergleichbares.

#### Sonnenschutz

Fenster- und Fenstertüren:

Einbau von Unterputzkästen oder freitragenden Kästen (unter Kragplatten) inkl. Raffstorebehang.

Bedienung: Funkfernbedienung.

Ausnahme: Stiegenhaus

Dachflächenfenster:

Markisette mit Netzstoff Fa. Velux oder Vergleichbares.

Bedienung: Funkfernbedienung.

### 6.4. Innenwände

Siehe dazu Kapitel 3.3.

### 6.5. Türen

#### Wohnungseingangstüren

WK3, Durchgangslichte 90/210

Massivrahmenstock lackiert mit dreiseitigem Falz, verstärkte Objektbänder, Türblatt lackiert, mit Oberkopfschließer, Bodenabsenkung bzw. Türstaffel

Schallschutz: 42dB

Brandschutzklasse: EI<sub>2</sub> 30-C S<sub>200</sub>

Ausstattung: Beschläge Edelstahl und Zylinderschloss, innen Drücker, außen Knopf, Türspion, Namensschild;



#### Innentüren

Durchgangslichte 80/210

Holzumfassungszargen lackiert, Röhrenspan-Türblatt lackiert; Beschläge Edelstahl mit WC-Sperre für Bad/WC-Türen



## 6.6. Böden und Wände

Leitprodukte:

Wohnraum, Wohnküche,  
Zimmer, Gang, Vorraum:

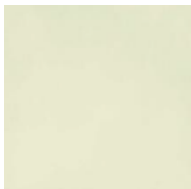


Bodenbelag:

**Bauwerk: Cleverpark Eiche 14 matt versiegelt  
1250x100x9,5mm oder glw.**

Passend dazu Sockelleiste furniert oder weiß oder  
Vergleichbares.

Bad, WC, Abstellraum:



Bodenbelag:

**Marazzi Konzept KA6U Bianco 60x60 oder glw.**

8 cm Sockelleiste aus Bodenmaterial (wenn keine  
Wandfliese)



Wandbelag:

Bad: raumhoch verflies

WC: bis ca. 120cm über FOK, teilverflies

AR: Sockel

**Marazzi Konzept KA6U Bianco 60x60 oder glw.**

Abdichtung des Spritzwasserbereiches in den Nassräumen.

Schlüterschienen: sofern technisch erforderlich.

Sämtliche Verfugungen in passender Farbe (dauerelastisch bei einspringenden Ecken  
und Materialwechsel).

Einmauern der Badewanne, Einbau der erforderlichen Revisionstürchen.

## 6.7. Wand- und Deckenanstrich

Gespachtelt und gemalt mit wischfester Innendispersion – weiß



## 6.8. Elektroinstallationen

Elektroinstallationen gem. ÖN E8001 ausgeführt.

Schalter- und Steckdosenprogramm für UP-Installationen:

Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist ein Großflächenprogramm vorgesehen.

Leitprodukt:

Berker S1 weiß glänzend oder vergleichbares



### Ausstattung lt. Elektroplan

Video Gegensprechanlage, Wohnungsstationen mit Farbdisplay.

Hausgemeinschaftssatellitenanlage für ASTRA, eine TV-Steckdose in jedem Wohnraum.

## 6.9. Heizung/ Warmwasseraufbereitung, Temperierung

Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Grundtemperierung im Sommer möglich.

Steuerung über ein Raumthermostat in der Wohnung.

Vorbereitung für Einzelraumregelung.

## 6.10. Lüftung

Alle Aufenthaltsräume sind mit offenbaren Fenster zur natürlichen Belüftung ausgestattet.

Kleinlüfter für WC und Bad inkl. separater Zeitrelaisschaltung (WC) bzw. Hygrostatschaltung (Bad).

## 6.11. Sanitäre Einrichtungen

Leitprodukte:

Waschtischanlage Bad:

Waschtische wandmontiert  
Einfachwaschtisch 60 cm breit, Top 3: 120cm breit,  
Einzelwaschtisch 46 cm tief.

Firma/Produkt:

Produkt: LAUFEN PRO S, unterbaufähig; Keramik  
weiß oder Vergleichbares.



Armaturen: Fa. Hansgrohe Talis E,  
Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt  
oder Vergleichbares.



Handwaschbecken WC:

Handwaschbecken 48cm breit, 28cm tief,  
wandmontiert

Firma/Produkt:

Produkt: Produkt: LAUFEN PRO S, unterbaufähig;  
Keramik weiß



Armaturen: Fa. Hansgrohe Talis E,  
Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt  
oder Vergleichbares.



WC: Wandklosett mit Unterputzspülkasten,  
Wand-Tiefspül-WC spülrandlos, weiß inkl. WC-Sitz,  
softclose, Keramik weiß.



Badewanne: Einbaubadewanne mit Wannenein-, ab- und  
überlauf (mittig), Acryl weiß, 1800/800mm.



Armaturen (mit Unterputzmischer): Hansgrohe Talis  
E, Unterputz-Badearmatur inkl. Wannenset  
Raindance Select E120 mit Wandhalterung und  
Schlauch, verchromt oder Vergleichbares.



Duschen: Duschwanne Mineralguss mit Kabinenverglasung.

Firma/Produkt: Armaturen (mit Unterputzmischer): Hansgrohe Talis  
E, Brausestange 90 cm mit Brauseschlauch  
Hansgrohe Unica und Handbrause Hansgrohe  
Raindance Select E oder Vergleichbares.



Hansgrohe Kopfbrause Raindance Select E  
318mmx191mm mit Brausearm 390mm chrom oder  
Vergleichbares.



Handtuchhalter beheizt:

Badheizkörper elektrisch Cosmo Meteor ca. 60cm  
breit, wandmontiert oder Vergleichbares.



Warm und Kaltwasseranschluss in der Küche, sowie Abfluss bei der Spüle und  
seitlichem Abgang für Geschirrspüler Anschluss.

Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung.

Frostsichere Außenarmaturen auf den Balkonen bzw. Terrassen.



## 7. FREIRAUMGESTALTUNG

### 7.1. Wegflächen

Zufahrt zur Garage und Zugang zum Haupt- und Nebeneingang: Rasengittersteine.

### 7.2. Einfassungen und Abgrenzungen

Stützmauern, Löffelsteinwände, Winkelrandsteine und Raseneinfassungssteine nach Erfordernis.

Zaun ca. 1,50m zur Grundstücksgrenze.

Zäune zum öffentlichen Gut, zwischen Eigengärten und zu den Allgemeinflächen, teilweise als Absturzsicherung ausgebildet, ca. 1,00-1,50m, Zugangstüren gem. Planung.

### 7.3. Terrassen Erdgeschoß

Feinsteinzeugplatten im Kiesbett, z.B.

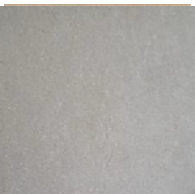
**Gres Porcellanto 600x900mm Spessore 20mm** oder Vergleichbares.



### 7.4. Dachterrassen und Balkone

Feinsteinzeugplatten im Kiesbett, z.B.

**Gres Porcellanto 600x900mm Spessore 20mm** oder Vergleichbares.



### 7.5. Bepflanzung und Vegetation

Garten: Humus/Intensivsubstrat, Schichtstärke: mind. 15cm.

Ersatzpflanzungen teilweise in Eigengärten.

### Beleuchtung Gehwege:

Ausstattung mit Poller- oder Wandleuchten entlang der Gehwege.

**Sickerschächte, Kanalputzschächte, Wassermesserschacht, Regensinkkästen:**

Diese sind zum Teil in den Wohnungen zugehörigen Eigengärten situiert. Demgemäß haben die EigentümerInnen dafür Sorge zu tragen, dass die Hausverwaltung bzw. die Magistrate zu Revisions- und Wartungszwecken Zugang zu den Schächten bekommen können. Die Reinigung der Regensinkkästen, die in Eigengärten liegen, obliegt den EigentümerInnen der jeweiligen Wohnungen.

**Die BF 1 Immobilien GmbH & Co KG behält sich Änderungen und Detailausgestaltungen ausdrücklich vor.**



*am* Heuberg 

Buchfinkweg 1, 1170 Wien  
[www.amHeuberg.com](http://www.amHeuberg.com)



**Alleinvermittlungsbeauftragter**

**EMH Immobilien**

Stephansplatz 12 / 8A, 1010  
Wien  
+43 664 35 600 10  
[office@emh-immo.at](mailto:office@emh-immo.at)  
[www.emh-immo.com](http://www.emh-immo.com)

**Projekt**

**am Heuberg**

Buchfinkweg 1  
1170 Wien



Baumeisterqualität vom Feinsten:  
ein Projekt unseres geschätzten  
Partners Rechberger Immobilien,  
der seit über 20 Jahren für Qualität  
und Menschlichkeit steht, seit 2011  
verstärkt in Wien und der Wiener-  
waldregion.