

## WOHNHAUSANLAGE 1110 Wien, Schmidgunstgasse 45

In Niedrigenergiebauweise  
Heizwärmebedarf (HWB ref.RK): ca. 30,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienz Faktor (fGEE): ca. 0,64

### 42 WOHNEINHEITEN

mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten sowie Stellplatz in der Tiefgarage  
Wohnungsgrößen ca. 57 – 107 m<sup>2</sup>

**FERTIGSTELLUNG: voraussichtlich Sommer/Herbst 2021**



Symbolbild/abstrakte Darstellung

Bauträger:

**HEIMAT ÖSTERREICH**  
gemeinnützige Wohnbau GmbH  
A-3100 St. Pölten,  
Dr. Karl Renner-Promenade 8/702

Bürositz:  
1100 Wien, Davidgasse 48  
wien@hoe.at  
www.hoe.at

Wohnungsverkauf /  
Auskunft und Beratung:

**HEIMAT ÖSTERREICH**  
gemeinnützige Wohnbau GmbH

Hr. Johannes Hellerich  
Tel.: 01/982 36 01-637  
Mobil: 0676/57 20 400  
johannes.hellerich@hoe.at

Planung und ÖBA:

**w a f l e r a r c h i t e k t u r**  
zt gmbh

1030 Wien, Weyrgasse 8/8  
Tel.: 01/961 94 50  
arch@wafler.com  
www.wafler.com

## WOHNHAUSANLAGE

1110 Wien, Schmidgunstgasse 45

### BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Heimat Österreich, gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, 3100 St. Pölten, errichtet in 1110 Wien, Schmidgunstgasse 45 ein Wohnhaus mit 42 Wohneinheiten.

Baubeginn: November 2019

Fertigstellung: Sommer/Herbst 2021

Auskünfte: **HEIMAT ÖSTERREICH**  
gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
Bürositz: 1100 Wien, Davidgasse 48  
wien@hoe.at  
[www.hoe.at](http://www.hoe.at)

**Hr. Johannes Hellerich**  
Tel: 01/ 982 36 01 – DW 637  
Mobil: 0676/57 20 400  
johannes.hellerich@hoe.at

Planung: **w a f l e r a r c h i t e k t u r** zt gmbh  
Weyrgasse 8/8  
1030 Wien  
Tel: +43 / 1 / 9619450  
arch@wafler.com  
[www.wafler.com](http://www.wafler.com)

Stand: 10. November 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **LAGE**
2. **BAUBESCHREIBUNG**  
Gebäudestruktur, Bebauung
3. **BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN**
  - Fundamente
  - Außenwände
  - Wohnungstrennwände
  - Nichttragende Innenwände
  - Geschoßdecken
  - Dachkonstruktion
  - Stiegenanlage
  - Personenaufzug
  - Einlagerungsräume / Fahrradabstellplätze
  - Kinderwagen- und Fahrradraum
  - Kleinkinderspielplatz
  - Hauszugang
  - Brieffachanlage
  - Schließanlage
  - Beschilderung / Löschhilfe
  - Wasserversorgung
  - Stromversorgung
  - Kanalisation
  - Regenwässer
4. **WOHNUNGS AUSSTATTUNG (Normalausstattung)**
  - Fenster / Fenstertüren
  - Sonnenschutz
  - Wohnungseingangstüren
  - Fußbodenaufbau
  - Bodenbelag Wohnküche/Zimmer
  - Bodenbelag VR, Bad, WC, AR
  - Wandbelag Badezimmer/WC
  - Wand- und Deckenanstrich
  - Geländer/Balkone/Terrassen
  - Einzäunung/Gärten

**5. ELEKRO-, HKLS- U. SONSTIGE INSTALLATIONEN**

Elektroinstallation  
Telefon (Internet)  
Kabel-TV  
Haus-TV SAT-Anlage  
Erdungsanlage/Blitzschutzanlage  
Gegensprechanlage  
Wohnungsinstallation  
Beleuchtungskörper  
Wärmeversorgung  
Warmwasserbereitung  
Wärmeabgabe Raumheizung  
Kältebereitung  
Sanitäreinrichtungsgegenstände  
Badezimmer  
WC  
Kochnische  
Allgemeines  
Abluftanlage

## **1. LAGE**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk und besticht durch ihre ruhige Lage bei gleichzeitig guter Infrastruktur. Mit dem Bus (73 A) erreichen Sie in wenigen Minuten die U-Bahn Station Simmering (U3).

## **2. BAUBESCHREIBUNG**

Das Wohnhaus mit 42 Wohnungen wird von der Schmidgunstgasse über zwei Stiegenhäuser mit Aufzug erschlossen. Im KG befindet sich die Tiefgarage mit 42 Stellplätzen sowie Fernwärme- und Technikraum.

Im EG befinden sich die Einlagerungsräume, die auch gleichzeitig als Abstellplätze für Fahrräder dienen. Zusätzlich ist ein Raum für Kinderwagen und Fahrräder vorhanden. In der Waschküche sind lediglich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner hergestellt. Die entsprechenden Geräte können von der WEG auf eigene Kosten nachgerüstet werden. Ein Müllraum befindet sich neben der Garagenabfahrt, dieser ist sowohl über das Stiegenhaus, als auch über die Straße erschlossen.

Sämtliche Wohneinheiten verfügen über Freiflächen, wie Garten, Loggia, Terrasse oder Balkon.

### 3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN (technisch erforderliche Änderungen vorbehalten)

|   |   |
|---|---|
| Fundamente:                                 | Fundamentplatte aus Stahlbeton.   |
| Außenwände Wohnungen:                       | 18 cm starke Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem<br>14 cm EPS-F Dämmung und Reibputz.  |
| Wohnungstrennwände:                         | 18 cm starke Stahlbetonwände mit ca. 7,5 cm Vorsatzschale.  |
| Nicht tragende<br>Zwischenwände:            | ca. 10 cm Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt.  |
| Geschoßdecken:                              | 20 cm starke Stahlbetondecke.   |
| Dachkonstruktion:                           | Sargdeckelkonstruktion mit Verblechung.   |
| Innenstiegen Maisonetten:                   | gewendelte Holzstiegenanlage mit Holzbelag passend zu<br>Parkettboden, einseitiger Holzhandlauf.  |
| Stiegenanlage:                              | Lauf- und Podestplatten aus Stahlbeton-Fertigteilen,<br>Stahlbetonwände teilweise mit Vorsatzschale weiß gestrichen,<br>wischbeständiger Sockelanstrich, Stiegenhausbelag Feinsteinzeug,<br>Tritt- und Setz- stufen mit Feinsteinzeugplatten belegt, Handläufe<br>aus NIRO. Dachbodentreppe für den Dachaufstieg. |
| Personenaufzug:                             | Personenaufzug für 8 Personen, barrierefrei, Anschluss der<br>Aufzugsanlage an eine 24h besetzte Notrufzentrale.  |
| Einlagerungsräume/<br>Fahrradabstellplätze: | Lamellenwände aus verzinktem Stahlblech oder Holz (senkrechte<br>Lamellen mit Zwischenraum montiert), Boden und Deckenabstand<br>vorhanden. Türe, sperrbar mit Vorhängeschloss, gleichsperrend mit<br>der Wohnungseingangstüre.   |
| Kinderwagen- und<br>Fahrradraum:            | im EG.  |
| Kleinkinderspielplatz:                      | Im Innenhof mit Sandkiste und Sitzgelegenheit ausgestattet.   |
| Garage:                                     | Der Garagenboden wird als imprägnierte, flügelgeglättete<br>Betonfläche ausgeführt. Diese Ausführung weicht von den Richtlinien<br>(ÖVBB) für befahrbare Verkehrsflächen ab.  |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Hauszugang:               | mit Asphalt, Fußabstreifer vor dem Hauseingang und Schmutzmatte im Eingangsbereich.  |
| Brieffachanlage:          | im Inneren des Hauses (Einwurfpostkasten) situiert, Gegensprechanlage mit Begeh-Modul ausgestattet.  |
| Schließanlage:            | Haustüre, Wohnungstüren, Parteienkeller, Brieffachanlagen sowie Allgemeinräume mit Sperrzylindern einer zentralen Schließanlage ausgestattet, Zugang für Wohnungseigentümer zu Technikräumen und Hausbetreuungseinrichtungen ist nicht vorgesehen. |
| Beschilderung/Löschhilfe: | Kennzeichnung und Beschriftung aller Allgemeinräume<br>Geschoßbeschriftung. Feuerlöscher gemäß behördlicher Vorschrift.  |
| Wasserversorgung:         | Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.   |
| Stromversorgung:          | Anschluss an Wiener Netze.   |
| Kanalisation:             | Schmutzwässer über PVC-Rohre zum örtlichen Kanalsystem, im Kellergeschoß teilweise als sichtbarer Hängekanal ausgeführt.   |
| Regenwässer:              | Versickerung lt. gesondertem Versickerungsprojekt auf Eigengrund. Die Wartung der Versickerungsanlage erfolgt über den Innenhof.   |

#### **4. WOHNUNGS AUSSTATTUNG (Normalausstattung)**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fenster/Fenstertüren: | Kunststoff-Fenster, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis), innen und außen weiß, kunststoffbeschichtetes Fensterbrett weiß, außen Aluohlbank, Farbe nach Wahl des Architekten.  |
| Sonnenschutz:         | Bei allen Fenstern und Fenstertüren besteht für den Käufer die Möglichkeit, nachträglich einen außenliegenden Vorsatzrollladen (ca. 36 mm breite Lamellen) sowie innenliegenden Sonnenschutz auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Eine E-Zuleitung zur elektrischen Bedienung des außenliegenden Sonnenschutzes wird vorbereitet (Bedienung über Funk). |

|   |   |
|---|---|
| Wohnungseingangstüre:                         | Wohnungseingangstüren in WK3-Ausführung, 3-fach Verriegelung (U-Wert lt. Energieausweis), mit Stahlzargen, Türspion und Namensschild, Farbe Türblatt und Stahlzarge lt. Farbkonzept.                        |
| Fußbodenaufbau:                               | Zementestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung. Fußbodenheizung im Estrich verlegt. Aufgrund der wasserführenden Fußbodenheizung sind mech. Befestigungen (Türstopper) am Boden nicht möglich!            |
| Bodenbelag Wohnküche und Zimmer:              | Fertigklebeparkett, Holzart Eiche inkl. Schweizer Leiste, Produkt lt. Bemusterung. Vorlegestufe vor Terrasse bei Wohnungen im DG.   |
| Bodenbelag Vorraum, Bad, WC und Abstellräume: | Feinsteinzeug, Farbe und Format lt. Bemusterung. Bodenebene Duschen mit Duschrinne. Sonderausführung lt. Vorschriften des Verbands der Fliesenleger mit Verbundabdichtung plus!                             |
| Wandbelag Bad/WC:                             | Keramische Wandfliesen, Farbe und Format lt. Bemusterung. Verfliesung in Bädern bis ca. Türzargenoberkante<br>Verfliesung im WC ca. 120 cm hoch.  |
| Wand- und Deckenanstrich:                     | Wände und Decken gespachtelt („Q2“) in Wohnungen weiß mit Innendispersion deckend beschichtet.  |
| Balkone, Terrassen, Loggien:                  | feuerverzinktes, beschichtetes Stabgeländer, Betonestrichplatten mit Fugen im Kies auf entsprechendem Unterbau verlegt, Fassadenrinne (Rigol) bei Türaustritt.  |
| Einzäunung/Gärten:                            | Maschendrahtzaun ca. 1 m hoch, Gartentüre ca. 80 cm breit.<br>Bei den Wohnungen im EG dürfen im Garten keine Tiefwurzler gepflanzt werden, da die Abdichtung der Tiefgarage dadurch beschädigt werden kann. |

## 5. ELEKTRO-, HKLS-INSTALLATIONEN

|                      |   |
|----------------------|---|
| Elektroinstallation: | Jede Wohnung erhält eine eigene Stromzählung. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen. Allgemeinbereich, Aufzugsanlage, Tiefgarage etc. haben eigene Stromzähler. Die Abrechnung erfolgt über Betriebskosten. Die Stromzähler befinden sich zentral im EG im E-Zählerraum. |
|----------------------|---|



|  |   |
|--|---|
| Hausanschlüsse<br>(Telefon, Internet, Kabel-TV): | Für die informationstechnische Versorgung ist ein Medienverteiler im Bereich des Elektroverteilers vorgesehen. Vom Medienverteiler besteht eine sternförmige Leerverrohrung mit Vorspann zu den Leerdosen in den Aufenthaltsräumen wie z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer. Sämtliche zusätzlich erforderlichen Leistungen zur Installation eines Telefon-/Internetanschlusses oder Kabel-TV in den einzelnen Räumen, sind vom Käufer beim jeweiligen Anbieter zu beantragen und zu bezahlen. |
| Haus-TV<br>SAT-Anlage:                           | Im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und den Zimmern ist ein fixer Anschluss der Haus-TV SAT-Anlage vorgesehen.   |
| Erdung/Blitzschutz:                              | Alle Bauteile mit Fundamenterdungsanlage und einer Blitzschutzanlage lt. ÖVE-Vorschriften. Badewannen mit Erdungsdraht.   |
| Gegensprechanlage:                               | Hörerlose Gegensprechanlage mit Türöffner und Klingelanlage, sowie Begeh-Zutrittssystem. Video-Zutrittskontrolle (Kamera) bei Hauseingangstüre ist vorbereitet. Auf eigene Kosten kann eine Video-Gegensprechanlage in der Wohnung nachgerüstet werden.   |
| Wohnungsinstallation:                            | Elektroverteiler und Medienverteiler befinden sich im VR oder AR der Wohnung, Schalterprogramm: Standard weiß, Auslässe lt. Plan.   |
| Beleuchtungskörper:                              | Bei der Übergabe erhält jeder Raum eine Baubeleuchtung, bestehend aus Fassung und Leuchtmittel. Im Außenbereich (Terrasse, Balkon, Loggia) sowie in den Allgemeinbereichen (Gang, Stiegenhaus, Garage) werden Leuchten entsprechender Schutzart ausgeführt.   |
| Wärmeversorgung:                                 | Errichtet wird ein Fernwärmeanschluss, welcher als Hauptwärmeerzeuger dient.  |

- Warmwasserbereitung:** Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im Durchlaufprinzip (Wohnungsstationen) welches hygienisch einwandfreies Warmwasser zur Verfügung stellt. Die Wohnungsstation wird über dem WC installiert und stellt der Wohneinheit Warmwasser zur Verfügung. Hier wird die verbrauchte Wärme für Warmwasser und Heizung mittels eigenem Wärmemengenzähler gezählt. Seitens Heimat Österreich wird ein Verrechnungsunternehmen beauftragt, welches die Zähler liefert und mit jedem Käufer einen gesonderten Verrechnungsvertrag abschließen wird.
- Wärmeabgabe Raumheizung:** Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Fußbodenheizung. Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich im VR oder AR. Die Wärmeregulierung erfolgt mittels Raumthermostat, welches sich im Wohnzimmer, Schlafzimmer, in den Zimmern sowie im Bad befindet. Im Bad befindet sich zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper mit Heizpatrone.
- Kälteversorgung:** Zur Kühlung Ihrer Wohnung werden Kühlgeräte vorgesehen und über eine zentrale Kälteanlage versorgt. Der Kältebedarf der Wohnung wird separat gezählt (Kältemengenzähler). Die Verrohrung erfolgt in der abgehängten Decke des Vorraumes sodass alle installierten Wandgeräte angeschlossen werden können. Die Wandgeräte sind generell in Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) situiert. Für jedes Klimagerät wird eine eigene Funkfernbedienung zur Verfügung gestellt mit der die Temperatur des Raumes eingestellt werden kann. Die im Auslegungsfall minimal erreichbare Raumtemperatur beträgt 6°C unter der Außentemperatur (bei Außentemperatur 32°C). Die Kälteversorgung kann bei Bedarf ganzjährig zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich erfolgt die Kältebereitstellung ab einer Außentemperatur von durchschnittlich 18°C über 24 Stunden. Die produzierte Abwärme wird zur Warmwasserbereitung genutzt sowie mittels Rückkühler am Dach an die Außenluft abgegeben.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Sanitäreinrichtung: | In den Wohneinheiten werden nachstehende Sanitäreinrichtungsgegenstände installiert. Diese Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärkeramik jeweils sanitärweiß ausgeführt, Armaturen verchromt. Alle Gegenstände lt. Bemusterung.  |
| Badezimmer:         | 1 Stk. Waschtisch (ca. 65/48 cm) weiß mit Armatur.<br>1 Stk. Badewanne Stahlblech, weiß mit Wannenfüll- und Brauseeinhebelmischer und Brauseset.<br>1 Stk. bodenebene Dusche verflieset mit Thermostat-Armatur, Brauseset mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange (je nach Wohnungstyp)<br>1 Stk. Anschluss für Waschmaschine (Kaltwasser und Ablauf) |
| WC:                 | 1 Stk. Tiefspülklosett, weiß mit Deckel und Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengenspültaste.<br>1 Stk. Handwaschbecken (ca. 38/25 cm) weiß mit Armatur.  |
| Kochnische:         | 1 Stk. Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle und Geschirrspüler, Kalt- und Warmwasser, Ablauf.   |
| Allgemeines:        | Die Rohrverlegung in den Wohnungen sowie in den Allgemeinbereichen erfolgt im Fußboden bzw. in den Wänden (Unterputzausführung, in den Küchen teilw. Aufputzausführung).  |
| Abluftanlage:       | Die verbrauchte Luft wird aus Bad, WC mittels Einzelraumventilatoren abgesaugt (WC über Lichtschalter mit Nachlaufrelais, Badezimmer mittels eigenem Schalter und Feuchteregelung). Um einen hygienischen Luftwechsel zu ermöglichen, strömt Frischluft über in den Fenstern installierte Nachstromöffnungen ein.   |