

---

## **BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**für**  
**2333 Leopoldsdorf, Achauerstraße 14 / Arbeitergasse 12**  
**mit 82 Wohneinheiten**  
**(davon 15 reihenhausartige Wohnungen)**  
**einer Tiefgarage mit 155 Stellplätzen sowie 9 Frestellplätzen**

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

### **I. PROJEKTBETEILIGTE**

- Bauträger:** Rhomberg Bau Wien GmbH  
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Strasse 13/2  
in der Folge kurz „Rhomberg“ genannt
- Wohnungsverkauf:** Rhomberg Bau Wien GmbH  
Hr. Luca Vogelsinger  
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2  
Tel. +43 664 834 81 38  
e-mail: luca.vogelsinger@rhomberg.com  
internet: www.rhomberg.com
- Architekt:** BKK-3 Architektur ZT-GmbH  
1140 Wien, Missindorfstraße 10/4
- Örtliche Bauaufsicht:** Rhomberg Bau Wien GmbH  
Hr. Erich Wutzl  
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2  
e-mail: erich.wutzl@rhomberg.com
- Generalunternehmer:** Rhomberg Bau Wien GmbH  
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2  
e-mail: wien@rhomberg.com

## II. PROJEKTbeschreibung

**LIEGENSCHAFT:** Der Bauträger Rhomberg Bau Wien GmbH errichtet in 2333 Leopoldsdorf, Achauerstraße 14 / Arbeitergasse 12, 82 Wohneinheiten (davon 15 reihenhausartige Wohnungen) sowie eine Tiefgarage mit 155 Stellplätzen und 9 oberirdischen Autoabstellplätze.

**WOHNBEBAUUNG:** Die Wohnhausanlage besteht aus acht unterschiedlichen Baukörpern und gliedert sich in zwei „Punkthäuser“ (Haus 01 und 02) entlang der Achauerstraße, daran in östlicher Richtung anschließend zwei reihenhausartigen Baukörpern (Haus 03 und 04), sowie weiteren vier „Punkthäusern“ (Haus 05 bis 08) im östlichen Teil des Grundstückes.

Die Wohnhausanlage ist zu den öffentlichen Flächen hin abgezaunt und autofrei.

Die Baukörper setzen sich aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und ein bis zwei Obergeschoßen zusammen. Bei Haus 01 ist nur ein „Schliefkeller“ geplant, welcher lediglich der Technikerschließung dient. Haus 02 ist zur Gänze unterkellert, jedoch nicht mit der Tiefgarage verbunden. Die Tiefgarage im Kellergeschoss reicht von Haus 03 im Westen bis zum Haus 08 im Osten. Bei den Häusern 02 sowie 05 bis 08 befinden sich im Kellergeschoss auch die Einlagerungsräume, Kinderwagen und Fahrradabstellräume. Bei den Häusern 02 und 05 bis 08 wird ein Aufzug vom Kellergeschoss bis ins 2. Obergeschoss errichtet. In Haus 01 wird der Aufzug vom Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss ausgeführt. Zwischen den Häusern 03 und 04 befindet sich ein Aufzug, welcher vom Erdgeschossniveau die Garage im Kellergeschoss erschließt. Bei den Häusern 01, 02 und 05 bis 08 wird je Treppenhaus im jeweiligen EG eine Briefkastenanlage errichtet.

Bei den reihenhausartigen Wohnungen befinden sich die Briefkästen direkt beim Wohnungszugang.

Die Kinderwagenabstellräume und Fahrradabstellräume werden wie folgt angeordnet:

Haus	Kinderwagenabstellraum	Fahrradabstellraum bzw. -fläche	E-Zählerraum
01	Kellergeschoss Haus 02	Erdgeschoss Haus 01 und neben Haus 02	Kellergeschoss Haus 02
02	Kellergeschoss Haus 02	Erdgeschoss neben Haus 02 und neben Haus 04	Kellergeschoss Haus 02
03	Kellergeschoss Haus 02	2 Fahrradstellplätze direkt bei Wohnungszugang	Kellergeschoss Haus 02
04	Kellergeschoss Haus 02	2 Fahrradstellplätze direkt bei Wohnungszugang	Kellergeschoss Haus 02
05	Kellergeschoss Haus 05	Kellergeschoss Haus 08	Kellergeschoss Haus 05
06	Kellergeschoss Haus 06	Kellergeschoss Haus 06 und neben Haus 04	Kellergeschoss Haus 06
07	Kellergeschoss Haus 07	Kellergeschoss Haus 07 und Kellergeschoss Haus 08	Kellergeschoss Haus 07
08	Kellergeschoss Haus 08	Kellergeschoss Haus 08	Kellergeschoss Haus 08

Die Zufahrt für die Tiefgarage mit 155 PKW-Abstellplätzen erfolgt über die Arbeitergasse, wie auch die Zufahrt zu den 9 oberirdischen Abstellplätzen.

Die Technikräume und Kellerabteile befinden sich im Kellergeschoss. Die Kellerabteile für Haus 01 sind im Kellergeschoss von Haus 02 untergebracht.

Die Wohnhausanlage verfügt über einen Müllraum in Haus 02 an der Achauerstraße sowie einen eingehausten Müllsammelplatz an der Arbeitergasse.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen sind im Lageplan demonstrativ enthalten. Der Freibereich umfasst zwei Kinderspielplätze und einen Gemeinschaftssitzplatz im Zentrum der Wohnhausanlage, Fahrradabstellplätze (wie oben angeführt) und einen Kinderspielbereich am östlichen Rand des Grundstückes.

Die Beleuchtung von Zugangsweg und Zufahrt wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von Rhomberg festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

Hinsichtlich der Wärme-, Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Niederösterreich zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.

## **ALLGEMEINE RÄUME u. FLÄCHEN:**

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Flächen vorhanden:

- 1 Müllraum im Erdgeschoß Haus 02
- 1 Überdachter Aufstellplatz für Müllbehälter im Erdgeschoß neben Haus 05
- 1 Aufstellplatz für Elektrozähler je Treppenhaus (ausgenommen Haus 01, 03 und 04; dort in Haus 02)
- 2 Wasserzählerräume in Haus 02 und Haus 07
- 1 Briefkastenanlage je Treppenhaus (ausgenommen Haus 03 und 04, dort beim Wohnungszugang)
- 3 Kinderspielplätze
- 2 Überdachte Fahrradabstellplätze im Freien (neben Haus 02, neben Haus 04)
- 4 Fahrradräume (Haus 01 EG, Haus 06 KG, Haus 07 KG, Haus 08 KG)
- 1 Kinderwagenräume (Haus 02, 05, 06, 07, 08 jeweils im KG)
- 2 Abstellräume für Hausreinigung
- 1 Pumpstation für Regenentwässerung
- 1 Fernwärmeraum im Kellergeschoss Haus 02
- 1 Raum für Warmwasserbereitung im Kellergeschoss Haus 05

### III. BAUZEIT:

Baubeginn:	Herbst	2022
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Frühjahr	2024

### IV. BAUSTOFFE / BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) Fundamente:** Plattenfundament lt. Statik, bereichsweise Tiefgründung nach Erfordernis.
- 2) Außenwände:** Hochlochziegel lt. statischen Erfordernissen mit Wärmedämmung, Betonsäulen, wo statisch erforderlich.
- 3) Innenwände:** Tragende Innenwände in Massivbauweise, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, einfach beplankt, beidseitig gespachtelt und gemalt
- 4) Decken:** Stahlbetondecken lt. statischen Erfordernissen
- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag  
Fußbodenaufbau: Estrich schwimmend verlegt  
PE-Folie  
Trittschalldämmplatten  
Beschüttung gebunden  
Stahlbetondecke
- 6) Dachkonstruktion:** Flachdach als Warmdach/Umkehrdach mit extensiver Begrünung bzw. Kies
- 7) Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Niederösterreich sowie der OIB-Richtlinie 6 in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung (Farbe wird von Rhomberg bzw. Architekt festgelegt).
- 9) Kellergeschoß:** Kelleraußenwände aus Stahlbeton mit Perimeterdämmung nach Erfordernis
- 10) Spengler- und Schlosserarbeiten:**

Die Spenglerarbeiten werden mit Aluminium gemäß Ö-Norm ausgeführt. Die Farbe wird von Rhomberg bzw. dem Architekten festgelegt.

Sämtliche Geländerkonstruktionen für Stiegen, Balkone u.ä. werden im Außenbereich als feuerverzinkte oder beschichtete Stahlkonstruktionen ausgeführt, die Farbe wird von Rhomberg bzw. dem Architekten festgelegt. Innengeländer als Stahlkonstruktion lackiert oder beschichtet. Handläufe aus Edelstahl.

## 11) Fenster und Fenstertüren:

Kunststofffenster (innen weiß, Farbe Aludeckschale außen nach Wahl von Rhomberg bzw. Architekt) mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernis Pilzkopfverriegelung bei Fenstertüren im EG.

Außenzuziehgriffe bei Terrassen- und Balkontüren

Beinahe Raumhohe Fenster (mit Fenstersturz) in den Obergeschossen mit Kämpfer und unteren Teil mit Fixverglasung (Verbundsicherheitsglas), wo Absturzsicherung erforderlich ist.

Sohlbank außen: Aluminium beschichtet bzw. eloxiert

Fensterbank innen: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff

## 12) Türen

Wohnungseingangstüren vom Stiegenhaus: Laminierte Holztüren mit lackierter Stahlzarge mit Doppelfalzdichtung, lackierte Stahlzarge Widerstandklasse RC2.

Wohnungseingangstüren zu Außenluft: Holztüren in Holzzarge mit Doppelfalzdichtung. Widerstandklasse RC3. Klimaklasse c+d+e

Innentüren: Röhrenspantürblätter, weiß beschichtet mit Holzzarge, einfach gefälzt, teilweise gekürzt (für Zuluft)

Die Farben und Oberflächen werden von Rhomberg festgelegt.

## 13) Sonnenschutz:

Die Fenster erhalten an Süd- und Westseiten außenliegenden schienengeführten Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen und Funkfernbedienung raumweise angesteuerten Raffstores. Vorgerichtete Raffstore-Kästen samt Leerverrohrung an Nord- und Ostseiten.

## 14) Oberflächengestaltung:

Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände Bad: Keramischer Belag, Farbe weiß. Partiiell bis Decke verflies (im Spritzwasserbereich bei Badewannen und Duschen. Bei Waschbecken bis ca. 120 cm oder auch raumhoch (je nach Badezimmer) verflies. Fliesensockel bei nicht spritzgefährdeten Wänden (es werden ca. 60% der Wandflächen verflies). Über Verfliesung oder bei nicht verfliesen Wänden ein Anstrich mit weißer Innendispersion

Wände WC: Keramischer Belag, weiß bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb des keramischen Belags ein Anstrich mit weißer Innendispersion

- 
- 15) Bodenbeläge:** Bad, Dusche, WC: Keramischer Belag (mit Sockelleiste wo kein keramischer Wandbelag), drei Farben zur Auswahl (Wahlmöglichkeit abhängig von Baufortschritt!)
- Zimmer, Wohnküche, Vorraum, Abstellraum ohne WM-Anschluss: Klebefertigparkett Eiche mit Sockelleiste
- Abstellraum mit WM-Anschluss: Keramischer Belag mit Sockelleiste, drei Farben zur Auswahl (Wahlmöglichkeit abhängig von Baufortschritt!)
- Terrassen im Erdgeschoss: Betonplatten im Kiesbett verlegt
- Dachterrassen, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt
- Wohnungsinterne Stiegen ab Erdgeschoss (bei Haus 03 und 04): Parkett Eiche Natur auf Tritt- und Setzstufen.
- Geh- und Fahrwege im Freien: Asphalt-, Ortbeton-, Klinker- oder Pflasterbelag, entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekten. Untergeordnete Wege als gebunden Kiesbeläge.
- Stellplätze Tiefgarage: gekennzeichnet und Oberfläche Beton im Gefälle, beschichtet.
- Freistellplätze, laut Freiraumplanung: Rasenliner oder Ähnliches (Ökologisches Parken).
- Keller (Gänge, Kinderwagen und Fahrradabstellräume): Estrich versiegelt
- Müllraum: Gussasphalt
- Technik Bereiche: Estrich versiegelt
- Einlagerungsräume: Estrich versiegelt
- 16) Außengeländer:** Die Absturzsicherungen werden als Stab- oder Flachstahlgeländer feuerverzinkt oder beschichtet entsprechend der Regeln der Technik ausgeführt.
- 17) Heizung und Warmwasseraufbereitung:** Die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage erfolgt über einen öffentlichen Fernwärmeanschluss aus dem Netz der EVN. Es wird eine Übergabestation inkl. entsprechender Warmwasserbereitung im Untergeschoss des Hauses 02 ausgeführt. Im Haus 07 befindet sich eine weitere Warmwasserbereitung. Die Beheizung der Räume in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Im Bad kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper in Sprossenform mit E - Heizstab zur Ausführung.

Raumtemperatursteuerung über Raumthermostat im Wohnraum.

Die Verbrauchszählung erfolgt über eingebaute Kalt-, Warmwasser- und Wärmemengenzähler.

Sofern im Genehmigungsverfahren bzw. seitens der Behörde eine zusätzliche Wärmeversorgung gefordert wird, wird dies in der Planung berücksichtigt.

**18) Lüftung:** WCs und Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung mittels Einzelraumventilator.

Kein Lüftungsanschluss in der Küche. Es sind Umluftdunstabzüge zu verwenden.

**19) Sanitärinstallationen:**

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss, großteils Aufputz verlegt

WC: Hänge - WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur

Bad: Waschtische mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Anschluss für Waschmaschine (Anm.: WM-Anschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Verkaufspläne), elektrischer Handtuchheizkörper,

Duschen (lt. Verkaufsplan) inkl. Duschtasse (mit Einstiegshöhe, ca. 2,5 cm) mit Bodenablauf, Brausebatterie und Brausegarnitur.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt:

Jede Wohneinheit wird im Außenbereich mit je einem frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet. Für die Allgemeinflächen wird eine automatische Bewässerungsanlage errichtet.

**20) Vorbereitung Klimatisierung:**

In den Dachgeschosswohnungen und den reihenhausartigen Wohnungen wird eine Leerverrohrung von den Aufenthaltsräumen auf das jeweils über der Wohnung befindliche Dach für die nachträgliche Installation von Split-Klimageräten vorbereitet. Die Vorbereitung der Kühlung wurde gemäß VDI 2078 ausgelegt, mit einer Nennleistung je Außeneinheit < 12 kW.

Sollte seitens des Wohnungskäufer eine Anlage mit „hohem Komfort“ gewünscht werden und die Auslegung hierfür eine Nennleistung > 12 kW ergeben kann der Ausbau erst nach Übergabe der Wohnung durch den Wohnungseigentümer erfolgen. Diesfalls ist durch den Wohnungseigentümer eine gesonderte baurechtliche Genehmigung für die Klimageräte zu erwirken.



## **21) Elektroinstallation:**

Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten.

## **22) Beleuchtung:**

Die Allgemeinbeleuchtung in den Stiegenhäusern erfolgt mittels LED-Lichtkörpern und wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die wohnungszugeordneten Terrassen und Balkone werden mit LED-Beleuchtungskörpern ausgestattet.

## **23) TV, Radio, Internet:**

Weiter befindet sich in jeder Wohneinheit eine Telekommunikationsanbindung.

Lichtwellenleiter werden bis zum Verteiler geführt. Von dort erfolgt die Versorgung der Mediendosen (leerverbohrt inkl. Vorspann). Die TV-Anschlussdosen sind ausgestattet (Im Wohnzimmer Kabel TV, SAT und A1 ausgestattet + 1 Leerdose; in Schlafzimmer SAT ausgestattet + 2 Leerdosen).

## **24) Rauchwarnmelder:**

In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohneinheit, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

## **25) Zentralsperranlage:**

Jede Wohneinheit wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Hauseingangstüre, Postkasten, ggf. Gartentür sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Für das Öffnen des Garagentores ist ein Schlüsselschalter vorgesehen. Je Stellplatz kann 1 Funk-Handsender gegen Kautionsüberlassung werden.

## **26) Gegensprechanlage:**

Jede Wohneinheit ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die Audio - Innenstelle kann auf Sonderwunsch mit einer Videofunktion erweitert werden. Beim jeweiligen Hauseingang befindet sich ein Sprechanlagentableau inkl. Kamera, ebenso bei den Zugängen zur Wohnanlage in der Achauerstraße und Arbeitergasse

## **27) Postkästen:**

Die Postkästen sind zentral im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses angeordnet. Bei den Häusern 03 und 04 befinden sich die Postkästen jeweils beim Wohnungszugang.

- 
- 28) Eigengärten:** Die Grünflächen in den Eigengärten werden humusiert und besämt. Die Eigengärten werden mittels Maschendrahtzaun, Höhe ca. 100 cm bzw. Spanndraht abgegrenzt, wobei teilweise Gartentüren vorgesehen sind; entsprechend Verkaufsplan. Gartenfronten zu öffentlichen Straßen erhalten einen Doppelstabmattenzaun Höhe ca. 160 cm als Abgrenzung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Eigengärten im Bereich der Tiefgarage sowie bei unterirdischen Einbauten nur flachwurzelnnde Pflanzen versetzt werden dürfen. In den Eigengärten der Häuser 02 und 03 sind tlw. Versickerungsboxen unter dem Rasen angelegt, welche bei Pflanzungen zu berücksichtigen sind
- 29) Aufzugsanlage:** Je Stiegenhaus wird ein Personenaufzug für 8 Personen in einer barrierefreien Ausführung errichtet. Haltestellen sind in jedem Geschoss vorhanden. Zur Garagenschließung für die Häusern 01 bis 04 ist zwischen den Häusern 03 und 04 ein Aufzug vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss vorgesehen.
- 30) Parteienkeller:** Jeder Wohnung in den Häusern 01, 02 sowie 05 bis 08 wird ein mit Systemtrennwänden abgetrennter und versperrbarer Einlagerungsraum zugeteilt. Für Haus 03 und 04 befinden sich Abstellräume im Wohnungsverband.
- 31) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.



## V. ALLGEMEINES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Realität wird daher nicht garantiert. Geringfügige Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Verkaufsplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten ohne dass der Käufer daraus Ansprüche ableiten kann.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln insbesondere Einbauschränke an den Außenwänden, abzuraten.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM.

Kleine Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.

**Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.**

**Der Wohnungswerber erklärt, vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, sich über die einzelnen Punkte genau informiert, den Inhalt verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.**

Top:	Name:	Datum:	Unterschrift:
------	-------	--------	---------------

.....

.....

NAME ..... , am .....

ADRESSE .....

TELEFON ..... erreichbar von ..... bis .....