

## **BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**(vorbehaltlich Anpassungen mit gleichwertigen Produkten)**

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

### **I. PROJEKT BETEILIGTE**

**Bauträger:** Rhomberg Bau GmbH  
6900 Bregenz, Mariahilfstraße 29

in der Folge kurz „Rhomberg“ genannt:

**Wohnungsverkauf:** Rhomberg Bau GmbH  
Hr. Luca Vogelsinger  
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2  
Tel. +43 664 834 81 38  
e-mail: [luca.vogelsinger@rhomberg.com](mailto:luca.vogelsinger@rhomberg.com)  
internet: [www.rhomberg.com](http://www.rhomberg.com)

**Architekt:** BME ZT GmbH  
Invalidenstraße 3 / 15  
1030 Wien

**Generalunternehmer:** Porr Bau GmbH  
Hochbau NL Niederösterreich  
Industriegasse 6  
2700 Wiener Neustadt

## II. PROJEKTbeschreibung

**LIEGENSCHAFT:** Der Bauträger Rhomberg Bau GmbH plant die Sanierung und Dachaufstockung samt Freiflächen von voraussichtlich 21 Wohneinheiten, bei Zusammenlegung von Einheiten entsprechend weniger, in 1040 Wien Argentinierstraße 30.

**WOHNBEBAUUNG:** Der Standort zeichnet sich durch hervorragende öffentliche Erschließung durch die U1 (Taubstummengasse,) eine sehr gute infrastrukturelle Umgebung mit der Nähe zu öffentlichen Bildungseinrichtungen (Technische Universität Wien, der Diplomatischen Akademie und dem öffentlichen Gymnasiums der Theresianischen Akademie) sowie der innerstädtischen Lage und der Grünanlage des Schloss Belvedere.

Das denkmalgeschützte Gründerzeithaus, welches als Teil des Gebäudekomplexes des ORF Funkhauses, stammt aus dem Jahr 1864 und wurde als "Wohnhaus" für das damalige Schloss Theresianum genutzt.

Das Gründerzeithaus mit direkter Lage an der Argentinierstraße wird wieder in seine ursprüngliche Wohnnutzung ab den Obergeschossen zurückgeführt.

Der Hauptzugang des Hauses wird an seiner ursprünglichen mittigen Lage der Hauptfront verlegt und schafft so den zukünftigen Bewohnern eine adäquate und barrierefreie Zugangssituation. Im diesem Erdgeschoßbereich wird die Briefkastenanlagen situiert.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Einlagerungsräumlichkeiten und Technikräumen der neuen Wohnungen, die Technikbereiche des Radiokulturcafés sowie die im Bestand verbleibende Pumpanlage des ORF Funkhauses.

Der südliche Teil des Erdgeschoßes dient der aktuellen Nutzung als ORF Shop und Radiokulturcafé.

Im nördlichen Teil finden sich neben einem von der Durchfahrt zugänglichen Müllraumes, ein Kleinkinderspielraum sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Für diese Wohnanlage werden keine Stellplätze errichtet.

### **ALLGEMEINE RÄUME u. FLÄCHEN:**

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Flächen vorhanden:

- Müllraum im Erdgeschoß
- Briefkastenanlage
- Kleinkinderspielraum im Erdgeschoß
- Fahrrad- und KiWa Abstellraum

### **III. BAUZEIT:**

Baubeginn: Sommer 2021  
Wohnungsübergabe: voraussichtlich Frühjahr 2023

### **IV. BAUSTOFFE / BAUTEILE und KONSTRUKTION:**

**Fundamente:** Bestand:  
Die tragenden Mauerwerks-Bestandswände sind als Streifenfundamente bis in den tragfähigen Boden geführt.  
Neu:  
Zwischen den Bestandswänden gibt es eine lastverteilende Stahlbeton-Bodenplatte.

**Außenwände:** Bestand:  
Bestandsaußenwände mit Innen- und Außenputz nach statischer und bauphysikalischer Anforderung  
Neu:  
Stahlbetonwände mit WD-Verbundsystem bzw. mit hinterlüfteter Fassade nach statischer und bauphysikalischer Anforderung

**Wohnungstrennwände:** Bestand:  
Ziegelwände nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen  
Neu:  
Ziegel bzw. Gipskartonständerwände nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen

**Trennwände:** Bestand:  
Ziegelwände nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen  
Neu:  
Tragende Innenwände aus Ziegel, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände bzw. Hochlochziegel

Stand: 2021.06.02

---

- Decken:** Bestandsdecken und neue Decken werden nach statischen und Bauphysikalischen Erfordernissen entsprechend architektonischer Gestaltung ausgeführt.  
Es können teilweise abgehängte Decken zur Ausführung gelangen.
- Fußbodenaufbau:** bestehende und neue Fußbodenaufbauten werden nach bauphysikalischen Anforderungen und je nach Nutzung ausgeführt.
- Dachkonstruktion:** Stahl- und Holzkonstruktion nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit Gipskartonverkleidung.
- Fassade:** Bestand:  
Bestehende Putzfassade. Farbgestaltung nach Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt.  
Neu:  
WD-Verbundsystem bzw. hinterlüftete Fassade nach bauphysikalischer Anforderung.

## V. Wohnungsausstattungsbeschreibung:

- Fenster:** Holz-Alufenster mit 3- Scheibenisolierverglasung; Straßenseitig mit Mittelkämpfer angepasst and die Funkhausfassade; mindestens ein Dreh/Kippflügel lt. bauphysikalischer Anforderung.
- Dachflächenfenster:** Dachflächenfenster lt. bauphysikalischer Anforderung.
- Balkon-, Loggien- und Terrassentüren:** Holz-Alufenster und Fenstertüren als Dreh-Kipp-Flügel; Fixverglasung oder Hebe-Schiebe-Tür mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. bauphysikalischer Anforderung.
- Sonnenschutz:** Die Fenster im 4. OG und im DG erhalten lt. bauphysikalischer Anforderung einen elektrisch betriebenen innen- und außen liegenden Sonnenschutz. Die Fenster im 1.OG bis 3.OG einen handbetriebenen innen liegenden Sonnenschutz.
- Wohnungseingangstür:** Einbruchhemmende furnierte Vollbautüren in Holzzarge mit Doppelfalzdichtung. Widerstandsklasse WK3, brandhemmend EI30. Türspion und Topnummernschild. Farbe / Oberfläche des Türblattes wird von Rhomberg festgelegt. Selbstschließende Oberkopfschließer soweit es behördlich erforderlich ist.  
Beschlag: Edelstahl gebürstet

Stand: 2021.06.02

---

**Wohnungsinventuren:** Holzblockzarge, weiß beschichtet bzw. lackiert mit Holzzarge.  
Beschlag: Edelstahl gebürstet

**Oberflächengestaltung:** Wände: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Decken: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Decke DG: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Wände Bad: Keramischer Belag lt. Verlegeplan. Farbe lt. Auswahl, verfließt bis zur Türstockhöhe. Darüber gemalt mit Innendispersionsfarbe. Über dem Waschtisch wird ein flächenbündiger Spiegel angebracht, Größe/Format lt. Architekturkonzept.  
Wände WC: Keramischer Belag, Farbe lt. Auswahl. Verfließt bis zu einer Höhe von ca. 1,2m, darüber gemalt mit Innendispersionsfarbe.

**Bodenbeläge:** Bad: Feinsteinzeugfliese, Farbe lt. Auswahl  
WC: Feinsteinzeugfliese, Farbe lt. Auswahl  
Vorraum: Fertigparkett mit Sockelleiste  
Wohnzimmer, Wohnküche, Vorraum, Abstellraum und im Wohnzimmer integrierte Küche: Fertigparkett mit Sockelleiste

### **Balkone, Terrassen, Loggien**

Jede Wohneinheit, die nach Vergabeplan über einen Außenbereich verfügt, wird mit einem frostsicheren selbstentleerenden Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Bodenbelag: Holzbelag

Geländer: Die Geländer werden lt. Architekturkonzept als Stab-, Lochblech- oder Glasgeländer ausgeführt.

**Einlagerungsfläche:** Für jede Wohneinheit ist eine Einlagerungsfläche im Untergeschoß vorgesehen. Die Türen zur Einlagerungsfläche erhalten ein Vorhängeschloss.

### **Heizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Wärmeversorgung für das Gebäude erfolgt über Fernwärme, die Technikfläche hierfür befindet sich im Untergeschoß. Die Wohneinheiten sind nach Maßgabe der technischen Anforderungen mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ausgestattet. Das Warmwasser wird über die Wohnungsstation bereitgestellt.

**Kaltwasser:** In jeder Wohneinheit sind Kaltwasseranschlüsse in den Bädern, WC's und Küchen sowie ein Auslaufhahn auf dem Balkon (für die Wohneinheiten, die über eine Freifläche verfügen) vorgesehen.

Stand: 2021.06.02

---

## **Sanitärinstallationen und -einrichtung:**

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler.

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Sitzbrett mit Absenkautomatik, Handwaschbecken mit Einhandmischer.

Badezimmer: Waschtisch, Doppelwaschtisch lt. Vergabeplan, mit Einhandmischer.

Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange. Der Anschluss für eine Badewanne ist nur in den Wohneinheiten vorhanden, wo sie lt. Architektur, eingeplant ist.

Duschen (lt. Vergabeplan) mit Spritzschutz aus ESG-Verglasung verfliest mit Bodenablauf (Duschrinne), Brausebatterie mit Brausegarnitur.

Sanitärgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt.

Elektrischer Handtuchheizkörper.

Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

## **Lüftung:**

WC und Badezimmer erhalten eine mechanische Entlüftung.

## **Elektroinstallation:**

Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen. Jede Wohneinheit wird im Außenbereich, wo dieser vorhanden ist, mit je mindestens einem Außenlichtauslass inklusive Leuchte und einer Außensteckdose ausgestattet.

## **TV, Radio, Internet:**

Es befindet sich in jeder Wohneinheit eine Telekommunikationsanbindung. Auslässe in den Wohnräumen sind vorbereitet.

## **Rauchwarnmelder:**

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

## **Kühlung:**

Für die Dachgeschoss-Wohneinheit ist eine Splitklima-Anlage mit Wandgeräten in den Aufenthaltsräumen vorgesehen. Die konkrete Ausführung erfolgt im Einklang mit den hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Im 4.Obergeschoss sind die Kälteleitungen als Vorbereitungen für eine Klimatisierung installiert.

## **Blitzschutz:**

Das Wohnhaus wird mit einer Blitzschutzanlage gem. letztgültige Normen und Vorschriften ausgestattet.

Stand: 2021.06.02

---

## VI. Allgemeine Bereiche:

Stiegenhaus und Gänge: Bodenbelag in Feinsteinzeug oder Kunststeinfliese

Keller und Kellerstiege: Estrich versiegelt

Aufzug: Jedes Stiegenhaus wird mit einem Aufzug ausgestattet.

Fahrrad- und Kinderwagenstellplatz: befindet sich im Erdgeschoß

Kinderspielraum: befindet sich im Erdgeschoß

**Schließanlage:** Das Wohnhaus wird mit einer Zentralenschließanlage ausgestattet. Jede Wohneinheit wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Wohnungseingangstüre, Postkasten, Einlagerungsraum sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume.

**Gegensprechanlage:** Jede Wohneinheit ist mit einer Video–Innensprechstelle ausgestattet. Beim Hauseingang befindet sich eine Gegensprechanlage inkl. Kamera.

**Postkästen:** Die Postkästen befinden sich zentral im Eingangsbereich.

**Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

## VI. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) ist für die Überwachung des Bauvorhabens der Sonderwünsche zuständig.

Änderungen durch den Wohnungswerber gegen Aufzahlung der anfallenden Mehrkosten auf den Kaufpreis sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Bauvorhabens bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung bei der ÖBA mittels Sonderwunschantrag eingeholt wird. Hierfür ist das beigelegte Formblatt zu verwenden, weitere Formblätter können jederzeit angefordert werden.

Sonderwünsche sind grundsätzlich bis zum Abschluss des Kaufvertrages zu vereinbaren. Zu einem späteren Zeitpunkt geäußerte Sonderwünsche können nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden und werden sämtliche damit in Verbindung stehenden Kosten nach Übergabe der Wohnung an den Käufer verrechnet.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich.

Stand: 2021.06.02

---

Der für die Abwicklung der Sonderwünsche zuständige Ansprechpartner ist:

Fa. Rhomberg Bau GmbH  
Ansprechperson: Hr. Luca Vogelsinger  
Mobile: +43 664 834 81 38  
e-mail: luca.vogelsinger@rhomberg.com

Sämtliche Änderungen, welche die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen, sind planlich zu erfassen (z.B.: Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) und bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten, da diese in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für Planungsleistungen wird im Kostenvoranschlag laut Sonderwunschantrag bekannt gegeben und in Rechnung gestellt.

Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Wände, Installationsschächte sowie Fenster und Hauseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für Statikerleistungen wird im Kostenvoranschlag laut Sonderwunschantrag bekannt gegeben und in Rechnung gestellt.

Bei Änderungen an Zimmertrennwänden wird der Generalunternehmer oder die ÖBA das Einvernehmen mit der Installationsfirma herstellen, um eine eventuell notwendige, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizungsdimensionierung zu veranlassen. Festgehalten wird, dass eine Änderung der Zimmertrennwände zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig macht.

Wir empfehlen Ihnen vor der Sonderwunschbekanntgabe ein Informationsgespräch mit der ÖBA zu führen, um eventuell auftretende Kosten für die Erstellung für mehrere kostenpflichtige Sonderwunschangebote gering zu halten.

Wir weisen abschließend darauf hin, dass es zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Übergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Wohnungsübergabe z.B. zum Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln zuzulassen.

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so sind Sie verpflichtet, die Bauträger für alle daraus entstehenden Ansprüche – von wem sie auch immer erhoben werden – vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Sonderwünsche, die von Ihnen als Eigenleistung erbracht werden oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Unternehmen abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen.

Stand: 2021.06.02

---

Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Die Termine hierfür werden Ihnen gesondert vom Wohnungsverkauf schriftlich mitgeteilt. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Auflagen oder technischen Erfordernissen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung vorbehalten.

## VII. 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 Natur 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.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Die Einlagerungsräume können – aufgrund der Bauweise sowie des Alters der Grundstruktur des Gebäudes – ständig eine gewisse Luft- bzw. Mauerfeuchte aufweisen, wie in vergleichbaren Altbauten üblich.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM. Kleine Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, geringe Spachtelungsunebenheiten, Putzunebenheiten bei Bestandswänden und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.

Beilagen: Sonderwunschantrag

**Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufangebotes und wird bei Annahme zum Vertragsbestandteil. 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:
------	-------	--------	---------------